

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 juni 2019 met nummer RvVb-A-1819-1151
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0735-A

Verzoekende partijen	1. de heer Marc VAN HOYE 2. mevrouw Hilde VAN HEESVELDE vertegenwoordigd door advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9230 Wetteren, Wegvoeringstraat 41
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkommende partijen	1. de heer Luc GUSSE 2. mevrouw Régine VLIEGHE vertegenwoordigd door advocaat Frédéric CORYN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Fortlaan 77

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 13 juni 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 april 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze van 20 december 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een vergunning onder voorwaarden verleend voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning op het perceel gelegen te Deinze, Kouter 138, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 290P.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 25 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 27 maart 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 2 oktober 2018.

Advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH, die voor de verzoekende partijen verschijnt, mevrouw Leen LIPPEVELDE, die voor de verwerende partij verschijnt, en advocaat Frédéric CORYN, die voor de tussenkomende partijen verschijnt, en de heer Luc GUSSE, zijn gehoord.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 21 september 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze een aanvraag in voor een vergunning tot wijziging van een verkavelingsvergunning op het perceel aan de Kouter 138.

Het perceel maakt als lot 19 deel uit van de verkaveling, vergund met een besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze van 18 januari 1963 voor 38 loten voor alleenstaande woningen.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Oudenaarde', vastgesteld met een koninklijk besluit van 24 februari 1977, ligt de verkaveling in woongebied.

De bestaande bebouwing op lot 19 bestaat uit een vooraan gelegen eengezinswoning, en een autobergplaats, een carport en een bergplaats achteraan het perceel. De achterzijde is bereikbaar via een toegangsweg die uitgaat op de Korenstraat.

De aanvraag beoogt de opsplitsing van kavel 19 in lot 19A, dat een oppervlakte van ongeveer 370 m² heeft, en lot 19B met een oppervlakte van 1163 m². Lot 19A wordt voor bergplaatsen "voor het opslaan van allerlei materiaal en materieel" bestemd. De grens tussen de ontworpen kavels loopt door de bestaande bergplaats. De begeleidende nota bij de aanvraag licht toe dat de bergplaatsen voor het stallen van oldtimers en oude koersfietsen bedoeld zijn. Nog volgens de nota houdt de aanvraag tot verkavelingswijziging in essentie een terugkeer in naar de situatie op het tijdstip van de aankoop in 1973 toen het oorspronkelijke lot 19 met het perceel dat voor de verlenging van de Korenstraat bedoeld was, samengevoegd werd. Het verkavelingsplan bakent naast de bergruimte een "circulatieruimte" of toegangsweg vanaf de Korenstraat van ongeveer 225 m² af, die aanvankelijk vijf meter breed is om na 25 meter tot ongeveer twaalf meter te verbreden.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 4 oktober 2016 tot en met 2 november 2016 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen, die aan de Korenstraat 5 op lot 20 van de verkaveling wonen, een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 20 december 2016 een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 18 januari 1963 aan de tussenkomende partijen.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 27 januari 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 maart 2017 om dit beroep in te willigen en de aanvraag tot verkavelingswijziging niet te vergunnen. De beoordeling luidt:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

Bij het evalueren van een verkavelingswijziging dient nagegaan te worden in hoeverre de voorgestelde wijzigingen de rechten van de medekavelanten niet onaanvaardbaar aantasten en in hoeverre de nieuwe ordening de plaatselijke aanleg niet negatief beïnvloedt. Anderzijds dient dit niet te betekenen dat star dient vastgehouden aan de ordening zoals deze in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning was voorzien. De aanvraag dient getoetst aan de huidige situatie en dient beoordeeld rekening houdend met de op heden plaatselijke toestand en gangbare inzichten en gebruiken.

De bouwplaats betreft lot 19 van een verkaveling vergund op 19 januari 1963 en omvattende 38 loten bestemd voor open woningbouw. De wijk bevindt zich aan de rand van de stadskern van Deinze, palend aan de grens met het agrarisch gebied. Het betreffende lot heeft een oppervlakte van 1.533 m² en is bebouwd met de open eengezinswoning Kouter 138. Aan de achterzijde heeft het perceel een tweede ontsluiting via de Korenstraat. Bij oprichting van de verkaveling was een achterliggende ontsluiting voorzien voor een eventuele toekomstige uitbreiding van de woonwijk, dit werd niet gerealiseerd en een deel van deze toegangsweg werd bij het betreffende lot 19 gevoegd. Achteraan het perceel werd een autobergplaats gebouwd van 80 m². In de verweernota voegt aanvrager het bewijs toe dat voor deze garage een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd in 1988. Aansluitend komt een tweede, wederrechtelijk geplaatste, bergruimte voor van 75 m², met daarvoor een carport, eveneens zonder vergunning, van 20 m². De bergruimtes staan tot tegen de achterste en rechter perceelsgrens, gezien vanaf de Kouter.

In voorliggend voorstel wordt lot 19 opgesplitst in 2 kavels, waarbij het nieuwe lot 19B bestemd blijft voor de bestaande open eengezinswoning en het andere lot 19A een bestemming krijgt voor bergruimtes met bijhorende toegangsweg. Deze kavels krijgen een oppervlakte van 1.163 m² (lot 19B) en 370 m² (lot 19A). Bedoeling van de huidige eigenaars-bewoners is om lot 19B met de woning te verkopen en om hun zoon eigenaar te laten worden van lot 19A, zodat deze over bergruimte kan beschikken voor het stockeren van oldtimers en een collectie oude koersfietsen.

Voor wat betreft de inkrimping van het lot van de eengezinswoning kan gesteld dat hiertegen stedenbouwkundig geen bezwaar is. Het lot behoudt een ruime oppervlakte, blijft aan de voorzijde over de volledige breedte integraal gelegen langs de gewestweg, en achteraan wordt een afstand van minimaal 11 m vrijgehouden tussen de achtergevel van de veranda van de bestaande woning en de nieuwe perceelsgrens zodat een voldoende ruime achtertuinzone wordt gevrijwaard. Dit nieuwe perceel 19B wijkt in het geheel niet af van wat in deze omgeving gangbaar en passend is.

Anders gesteld is het evenwel met het nieuwe lot 19A dat bestemd wordt voor louter bergplaatsen, geen binding meer hebbend met de voorliggende woning en geen betrekking meer hebbend op de oorspronkelijke opzet van de verkaveling, namelijk woningbouw.

Het opsplitsen van de kavel, waarbij één deel niets meer te maken heeft met woningbouw, kan niet als een verbetering van de goede plaatselijke aanleg beschouwd worden, temeer daar het nieuwe perceel een voor de omgeving afwijkende vorm en bezetting heeft.

De vergunningverlenende overheid dient erover te waken dat er geen discrepantie ontstaat ten opzichte van de omgeving. De overige invulling van de verkaveling bestaat uit relatief ruime veelal rechthoekige woonkavels. De ontworpen kavel 19A wijkt hier sterk van af, met een oppervlakte van 397 m² en met een atypische configuratie, namelijk een toegangsweg van ± 5 m breed over een lengte van ± 25 m, daarna verbredend tot maximaal 12,05 m. Hierdoor ontstaat een perceelsstructuur die niet langer in overeenstemming is met de aard van de omgeving.

Inzake bezetting is het terrein eveneens afwijkend. Het lot 19A wordt opgedeeld in een zone voor bergruimte van ± 145 m², met hoogte van de bebouwing tot 4 m, en een circulatieruimte van ± 225 m². Het volledige terrein wordt aldus voorzien voor bebouwing en verharding. Er is geen sprake van bouwvrije stroken of een groenzone. Er is een maximale terreinbezetting, wat moeilijk verenigbaar is met het residentieel landelijk karakter van de bestaande verkaveling. Er dreigt een contrast met de omgeving te ontstaan, waar elke woning 'gedragen' wordt door een ruime groene omkadering. De aanleg houdt geen rekening met de geest van de verkaveling als groene villawijk. De draagkracht van dit perceelsdeel wordt overschreden.

Daarbij dient er rekening mee gehouden dat in de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften geen mogelijke nevenactiviteiten werden vermeld, louter een hoofdbestemming voor alleenstaande woningen, en dat autobergplaatsen slechts toegelaten werden tot 25 m².

De vergunde garage van 80 m² vormt reeds een uitzondering op de verkavelingsvoorschriften. De andere berging en de carport werden opgericht zonder vergunning. In totaal staat momenteel op het terrein ± 174 m² bijgebouwen, waarvan aldus slechts 80 m² vergund. De oppervlakte aan bijgebouwen overstijgt in ruime mate wat de aanvankelijke opzet was van de verkaveling, met name het toelaten van een beperkte garage/bergplaats als bijgebouw bij een eengezinswoning. De regularisatie, en zelfs nog uitbreiding, van de bijgebouwen zou een ongewenst precedent scheppen binnen deze verkaveling.

Van de door de aanvragers beoogde activiteit, stockage van oldtimers en fietsen, dient in alle redelijkheid weinig overlast voor de buurt verwacht te worden. Dit kan er evenwel niet toe leiden dat het gevraagde toch voor vergunning in aanmerking kan komen. Immers, indien een wijziging van de verkavelingsvergunning wordt verleend voor afsplitsing met bestemming bergruimte, is deze nieuwe bestemming definitief en kan er niet uitgesloten worden dat het perceel in de toekomst door een nieuwe eigenaar of huurder zal gebruikt worden, voor andere en mogelijk meer storende handelingen. De gevraagde bestemming, louter bergplaats zonder daaraan gekoppelde woonfunctie, biedt onvoldoende garanties voor een inpassing binnen de residentiele context. Het gaat hier niet om een stedelijke omgeving waar binnen het woongebied ook andere voorzieningen en bedrijvigheid, op zichzelf staand, meer gebruikelijk zijn en eerder kunnen ingepast worden zonder dat dit als storend of vreemd ervaren wordt.

De beoogde verkavelingswijziging betekent aldus geen verbetering op het vlak van goede plaatselijke aanleg. Het karakter van de verkaveling komt in het gedrang door hetgeen hier gevraagd wordt. De verkavelingswijziging zal resulteren in nieuw lot die inzake bestemming, constellatie en bezettingsgraad aanzienlijk afwijkt van hetgeen hier gangbaar is.

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het voorliggende voorstel tot verkavelingswijziging niet in overeenstemming is met de principes van goede ruimtelijke ordening.

...

Na de hoorzitting van 28 maart 2017 beslist de verwerende partij op 20 april 2017 om het beroep niet in te willigen en een wijzigingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

De juridische aspecten

De aanvraag tot verkavelingswijziging is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De goede ruimtelijke ordening

Bij het evalueren van een verkavelingswijziging dient nagegaan te worden in hoeverre de voorgestelde wijzigingen de rechten van de medekavelanten niet onaanvaardbaar aantasten en in hoeverre de nieuwe ordening de plaatselijke aanleg niet negatief beïnvloedt. Anderzijds dient dit niet te betekenen dat star dient vastgehouden aan de ordening zoals deze in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning was voorzien. De aanvraag dient getoetst aan de huidige situatie en dient beoordeeld rekening houdend met de op heden plaatselijke toestand en gangbare inzichten en gebruiken.

De bouwplaats betreft lot 19 van een verkaveling vergund op 19 januari 1963 en omvattende 38 loten bestemd voor open woningbouw. De wijk bevindt zich aan de rand van de stadskern van Deinze, palend aan de grens met het agrarisch gebied. Het betreffende lot heeft een oppervlakte van 1.533 m² en is bebouwd met de open eengezinswoning Kouter 138. Aan de achterzijde heeft het perceel een tweede ontsluiting via de Korenstraat. Bij oprichting van de verkaveling was een achterliggende ontsluiting voorzien voor een eventuele toekomstige uitbreiding van de woonwijk, dit werd niet gerealiseerd en een deel van deze toegangsweg werd bij het betreffende lot 19 gevoegd. Achteraan het perceel werd een autobergplaats gebouwd van 80 m². In de verweernota voegt aanvrager het bewijs toe dat voor deze garage een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd in 1988. Aansluitend komt een tweede, wederrechtelijk geplaatste, bergruimte voor van 75 m², met daarvoor een carport, eveneens zonder vergunning, van 20 m². De bergruimtes staan tot tegen de achterste en rechter perceelsgrens, gezien vanaf de Kouter.

In voorliggend voorstel wordt lot 19 opgesplitst in 2 kavels, waarbij het nieuwe lot 19B bestemd blijft voor de bestaande open eengezinswoning en het andere lot 19A een bestemming krijgt voor bergruimtes met bijhorende toegangsweg. Deze kavels krijgen een oppervlakte van 1.163 m² (lot 19B) en 370 m² (lot 19A). Bedoeling van de huidige eigenaars-bewoners is om lot 19B met de woning te verkopen en om hun zoon eigenaar te laten worden van lot 19A, zodat deze over bergruimte kan beschikken voor het stockeren van oldtimers en een collectie oude koersfietsen.

Voor wat betreft de inkrimping van het lot van de eengezinswoning kan gesteld dat hiertegen stedenbouwkundig geen bezwaar is. Het lot behoudt een ruime oppervlakte, blijft aan de voorzijde over de volledige breedte integraal gelegen langs de gewestweg, en achteraan wordt een afstand van minimaal 11 m vrijgehouden tussen de achtergevel van de veranda van de bestaande woning en de nieuwe perceelsgrens zodat een voldoende

ruime achtertuinzone wordt gevrijwaard. Dit nieuwe perceel 19B wijkt in het geheel niet af van wat in deze omgeving gangbaar en passend is.

Het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt niet gevolgd waar deze stelt dat het opsplitsen van de kavel, waarbij één deel niets meer te maken heeft met woningbouw, niet als een verbetering van de goede plaatselijke aanleg beschouwd worden, en stelt dat het nieuwe perceel een voor de omgeving afwijkende vorm en bezetting heeft.

De verkavelingsvergunning waarvan wijziging wordt gevraagd, dateert van 1963. Er mag niet star vastgehouden worden aan een in 1963 vooropgestelde plaatselijke ordening.

De PSA stelt vast dat de functie “bergruimte” (enkel stockage/stalling van oldtimers en dus géén enkele vorm van activiteit/herstelplaats) in alle redelijkheid weinig overlast genereert voor de buurt.

De bestaande bergruimte dient tot stalling van oldtimers (en fietsen) voor de zoon van de vergunningaanvragers. Deze bestemming genereert geen enkele vorm van stedenbouwkundige hinder en/of nadelen en is zelfs als zonevreemd gebruik bvb. in agrarisch gebied vergunbaar, zelfs in professioneel verband! (zie artikel 8 BVR dd. 28.11.2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen; verslag aan de Vlaamse regering, B.S. 10 februari 2004; RvVb nr. A/2013/0230, 14 mei 2013; RvVb nr. A/2013/0291, 4 juni 2013)

Ten onrechte verwijst de PSA naar een definitieve bestemming met in de toekomst mogelijks méér storende handelingen: het gebruik als bergruimte is stockage van materieel, géén activiteit. Indien later een ander gebruik van de bergruimte beoogd wordt, is dat voorwerp van een later individueel te beoordelen stedenbouwkundige aanvraag. De rechten van de medekavelanten zijn per hypothese alsdan te vrijwaren.

De PSA wijst op het integraal verhard en bebouwd karakter van het lot 19A. Nochtans werd dit perceelgedeelte (thans het beoogde af te splitsen lot 19A) in 1963 oorspronkelijk voorzien als grond voor de aanleg van nieuwe wegenis, m.a.w. toen al integraal bestemd voor verharding over de volledige lengte en breedte. In die zin wijkt deze aanvraag helemaal niet af van wat in de oorspronkelijke verkaveling was voorzien: volledige verharding. (...).

Dit perceelsgedeelte werd uiteindelijk niet tot nieuwe wegenis gerealiseerd, zodat het als restgrond werd verkocht aan de twee aanpalende eigenaars, onder wie aldus de huidige vergunningaanvragers.

Het oorspronkelijk opzet van de verkaveling anno 1963 wordt dus met huidige aanvraag/opsplitsing van het toenmalige restperceel behaald: opnieuw creatie van een restperceel tot benutting/verharding met ontsluiting via de Korenstraat.

Als aanvullende voorwaarde dient opgelegd te worden dat alle verhardingen in waterdoorlatende materialen dienen uitgevoerd te worden.

De precedentswaarde van het gevraagde is niet bepalend in deze. De aanvrager verwijst terecht naar een analoge opgesplitste situatie die in de onmiddellijke omgeving werd vergund: lot 13 met inplanting van een eengezinswoning en een daarvan kadastraal afgesplitst deel tot oprichting van een (opslag)loods, en toont de parallellen aan.

De beide percelen 13 en 19 zijn op ca. 100m van elkaar gesitueerd.

Het behoort aan de vergunningverlenende overheid om in functie van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel en rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel) om ruimtelijk vergelijkbare situaties op eenzelfde wijze te beoordelen.

De afsplitsing van het lot 19A louter in functie van bergruimte (zonder activiteit) met voorliggende verharding als toegang tot de bergplaats komt niet alleen tegemoet aan het in 1963 oorspronkelijke opzet van de verkaveling (nieuwe wegenis), en stemt bovendien overeen met een voorheen op lot 13 reeds gecreëerde kenmerkende situatie: eengezinswoning met achterliggende opslagloods op een onderscheiden gekadastraerd perceel.

De ruimtelijke impact van het gevraagde is verwaarloosbaar, nu er ten opzichte van de bestaande toestand in se niets wijzigt.

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het voorliggende voorstel tot verkavelingswijziging niet strijdt met de principes van goede ruimtelijke ordening.
..."*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen verantwoorden hun belang in het verzoekschrift als volgt:

"...

8. Verzoekende partijen zijn derde belanghebbenden die hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Aldus beschikken zij over het rechtens vereist belang ondergebracht in artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3' VCRO om een beroep in te stellen bij Uw Raad.

Verzoekende partijen zijn eigenaar van de woning gelegen 9800 Deinze, Korenstraat 5, en betrekken deze woning als hoofdverblijf. De betrokken woning is gelegen vlak naast het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en is gekend als lot 20 in de betrokken verkavelingsvergunning die door de bestreden beslissing wordt gewijzigd:

[...]

9. Door de verkavelingswijziging in kwestie wordt het perceel van aanvragers opgesplitst in 2 afzonderlijke percelen. Het achterste gedeelte van het perceel, dat aan het perceel van verzoekende partijen grenst, bevat momenteel een bergplaats ten belope van 174 m² waarvan slechts 80 m² effectief werd vergund. De hoofdtoegang tot het perceel van de aanvraag bevindt zich momenteel langs de Kouter en niet langs de Korenstraat.

Door de betrokken opsplitsing van het perceel in 2 afzonderlijke loten zal door de aanvragers een nieuwe hoofdtoegang gecreëerd worden voor het nieuwe lot (19A) langs het perceel van Verzoekende partijen. Het is onbetwist dat de creatie van een nieuwe hoofdtoegang voor het nieuwe (opgesplitst) perceel zal zorgen voor meer geluidsoverlast voor Verzoekende partijen. De toegang tot het nieuw perceel kan immers enkel rakelings langs hun perceel plaatsvinden. De nieuwe eigenaar van het perceel kan zich immers enkel toegang verschaffen langs de Korenstraat en niet meer langs de kouter, de vroegere hoofdtoegang tot het perceel. Hierdoor zal het aantal vervoersbewegingen langs het perceel van Verzoekende partijen drastisch stijgen, zeker gelet op de functie van oldtimers stallen op de afgesplitste kavel.

De woning van Verzoekende partijen beschikt over een grote raampartij op de eerste verdieping waardoor zij niet alleen zicht zullen hebben op de nieuwe bestemming van het perceel, maar waarbij het raam tevens de overlast van het geluid zal accentueren en bijgevolg een extra invloed zal hebben op hun levenskwaliteit.

10. Hierbij moet tevens opgemerkt worden dat de aanvragers met de betrokken afsplitsing beogen om een museum in te richten met als voorwerp oldtimers en oude fietsen. Verzoekende partijen stellen zich ernstige vragen met betrekking tot de conformiteit van een publiek toegankelijke plaats met de omgeving en het mobiliteitsaspect dat hiermee gepaard gaat. Daar de oprit gelegen is naast de eigendom van Verzoekende partijen, zullen zij ontegensprekelijk hinder ondergaan van alle passanten, auto's, fietsers, ed... Hierbij moet tevens opgemerkt te worden dat nergens in de buurt voldoende parkeermogelijkheden zijn en de oprichting van een publiek toegankelijk plaats ontegensprekelijk zal leiden tot parkeeroverlast en gevaarlijke situaties in de Korenstraat, waar Verzoekende partijen als aanpalende burens het slachtoffer van zullen zijn:

[...]

Ten overvloede dient opgemerkt te worden dat het beoogde museum oldtimers bevat waar natuurlijk ook aan dient gewerkt te worden, wat voor extra overlast zal zorgen voor verzoekende partijen.

...”

2.

De tussenkommende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen:

“ ...

2. Het door de verzoekende partijen gesuggereerd belang is onjuist, niet concreet en in elk geval niet afdoende.

2.1.

Vooreerst is de loutere onmiddellijk aanpalende ligging van het eigen (woon)perceel t.o.v. het aanvraagperceel (specifiek het op te splitsen lot 19A) volgens vaststaande rechtspraak van de RvVb onvoldoende tot bewijs van een geconcretiseerd belang.

2.2.

Bovendien is de door de verzoekende partijen vermeende hinder inzake geluid en parkeren absoluut niet "nieuw" van aard ingevolge de bestreden beslissing, laat staan dat de bestaande hinder effectief bijkomend en (on)rechtstreeks van aard zou zijn.

De actuele situatie - vóór de vergunde en thans bestreden verkavelingswijziging - is immers gekenmerkt door een bestaande toegang (oprit) tot het op te splitsen lot 19A in functie van een bestaande bergplaats.

[...]

Ook de bestreden beslissing bevestigt uitdrukkelijk in de beoordeling van de goede R.O. (...) - in navolging van het PSA-verslag - dat het aanvraagperceel beschikt over een tweede ontsluiting via de Korenstraat.

De verzoekende partijen suggereren strijdig met deze vaststelling dat de bestreden beslissing aanleiding zou geven tot een "nieuwe" toegang rechts van hun perceel die er eerder niet zou zijn geweest. Dit is flagrant onjuist.

De bestreden beslissing genereert géén bijkomende hinder en/of nadelen t.o.v. de reeds bestaande "hinder" op/over de bestaande toegangsweg naar een autobergplaats. Er is zelfs geen sprake van bijkomende onrechtstreekse hinder en/of nadelen, vermits de bestaande oprit en bergplaats ingevolge de bestreden beslissing niet wijzigen, evenmin qua functie.

De verzoekende partijen bewijzen geen (on)rechtstreekse hinder die bijkomend t.o.v. de al bestaande hinder (voorzover bestaand) veroorzaakt zou worden door de bestreden beslissing.

2.3.

Bovendien was het thans vergund op te splitsen lot 19A bestemd als achterliggende ontsluiting voor een toekomstige uitbreiding van de woonwijk achter het perceel van de verzoekende partijen. Deze openbare ontsluiting werd niet gerealiseerd, waarna dit deel bij het lot 19 van de tussenkomende partijen werd gevoegd.

[...]

De verzoekende partijen kunnen aldus onmogelijk een concreet belang putten uit de loutere afsplitsing van een deel van het lot 19 naar een afzonderlijk lot 19A dat actueel al gekenmerkt is als oprit tot een autobergplaats en dat initieel zelfs bestemd was als toegangsweg naar een achterliggend te realiseren woonproject (passerend voertuigverkeer).

[...]

De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de bestreden beslissing - i.e. loutere opsplitsing van het bestaande lot 19 in een lot 19A + lot 19B - hen concreet (on)rechtstreekse hinder en/of nadelen veroorzaakt, gelet op de bestaande (en eertijds bestemde) toegangsweg op het vergunde lot 19A.

De loutere bewering van de verzoekende partijen alsof de bestaande autobergplaats ingericht zou worden als "museum" (?) voor oldtimers, is onjuist en in elk geval irrelevant: de bestreden beslissing vergunde een verkavelingswijziging louter tot opsplitsing van het lot 19 in een lot 19A en een lot 19B. De specifieke - al dan niet vergunningsplichtige - bestemming die aan een lot nadien wordt gegeven, is geen voorwerp van de bestreden beslissing.

2.4.

De verzoekende partijen alluderen nog op (uit)zichthinder vanuit een "grote raampartij op de eerste verdieping", maar concretiseren dat niet. Er wordt geen situatieschets met bestaand zicht vanuit dat raam en het toekomstig zicht op lot 19A voorgelegd.

Het is de tussenkomende partijen volstrekt onduidelijk wat de verzoekende partijen qua belang hiermee willen aantonen, zodat ook dit vermeende hinderaspect niet te weerhouden is.

...

3.

De verzoekende partijen antwoorden op de exceptie:

“ ...

Hetgeen tussenkomende tracht te stellen als zou verzoekende partij foutief stellen dat een nieuwe toegangsweg wordt aangelegd is een totaal foute lezing van het inleidend verzoekschrift.

Er wordt duidelijk in dit verzoekschrift gesteld dat door afsplitsing een nieuwe HOOFDtoegang wordt gecreëerd naar het afgesplitste perceel, op heden NIET afgesplitst. Dus hetgeen tussenkomende partij tracht te poneren raakt kant noch wal.

De woning van Verzoekende partijen beschikt over een grote raampartij op de eerste verdieping waardoor zij niet alleen zicht zullen hebben op de nieuwe bestemming van het perceel, maar waarbij het raam tevens de overlast van het geluid zal accentueren en bijgevolg een extra invloed zal hebben op hun levenskwaliteit.

Tussenkomende partij pretendeert dat deze raampartij er niet zou zijn. Echter, dit is niet correct zoals hierna blijkt.

[...]

De argumenten van tussenkomende partij als zou er geen bijkomende hinder en/of nadelen zijn is dan ook irrelevant nu de beoogde doelstelling na afsplitsing duidelijk een toename betreft van activiteit, meer bepaald een toename van gebruikers en een toename van op- en afrijden. Evident gezien de beoogde functie als museum en werkplaats.

Kortweg, een verzwaring van de mobiliteit ligt voor en desgevallend ook van geluidsaspecten.

De bedenkelijkheid en de drang om één en ander als irrelevant af te schilderen door tussenkomende partij waarbij plots wordt gesteld met een ? dat een opslag en museum voor oldtimers en fietsen ONJUIST zou zijn.

Leest verzoekende partij het besluit van de deputatie dan fout bij volgende passage op p3:

“In een begeleidend schrijven bij de aanvraag motiveren de eigenaars dat het de bedoeling is.....(....)

De bergplaatsen op lot 19 A zullen gebruikt worden om oldtimers en oude koersfietsen te stockeren.”

Dit werd eveneens herhaald en bevestigd door de eigenaar op de hoorzitting bij de deputatie.

Ook op internet (...) kan o.a. volgende worden teruggevonden over de zoon van eigenaars voor wie de opsplitsing is bedoeld:

(...)

De bewoordingen als museum en restauratie zijn bijgevolg allerm minst uit de lucht gegrepen. Dat er bezoekers toegelaten zijn in het museum is eveneens een tastbaar gegeven, zoals blijkt uit hieronder vermelde artikel uit internet. Het is een evidentie als de zoon van aanvragers bekend staat als de Flandrien van de wielerkoers en een uitmuntende schat aan relikwieën heeft, dat het grote publiek deze mag aanschouwen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), in zijn toepasselijke versie, is het vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbenden beroep te kunnen instellen, aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kunnen ondervinden. Een plausibel gemaakt risico op hinder of benadeling als rechtstreeks of onrechtstreeks gevolg van de bestreden vergunning volstaat.

De verzoekende partijen dienen zich aan als eigenaars en bewoners van de woning aan de Korenstraat 5 op lot 20 van de verkaveling van 18 januari 1963, dat grenst aan het gecreëerde lot 19A. Voor zover die hoedanigheid al niet volstaat, is het alleszins aannemelijk dat de vergunde verkavelingswijziging met de aan lot 19A gegeven bestemming als bergruimte tot een intensiever gebruik van de heringerichte toegangsweg en een verhoogde passage langs hun woning leidt. De tussenkomenende partijen tonen niet aan dat in vergelijking met de bestaande situatie de verzoekende partijen geen of niet meer dan verwaarloosbare bijkomende hinder zullen ondergaan. Dat het nu vergunde lot 19A vroeger voor de aanleg van een toegangsweg naar een achterliggend te realiseren woonproject bestemd was, doet niet ter zake. De maatstaf voor de beoordeling van het belang is het verschil tussen de bestaande en de aangevraagde situatie, niet het verschil tussen een niet gerealiseerd project en de aangevraagde situatie.

Waar de tussenkomenende partijen aanvoeren dat de bestreden beslissing “louter” tot de opsplitsing van kavel 19 strekt en dat de specifieke bestemming daarvan nadien bepaald wordt, zien zij het voorwerp van hun aanvraag over het hoofd, waarvan de ontworpen verkavelingsvoorschriften de “bestemming” van de bijgebouwen op lot 19A bepalen als “bergplaatsen” voor “het opslaan van allerlei materialen en materieel”. Dat de verzoekende partijen het stallen van oldtimers en oude fietsen als specifiek gebruik van de berging verwachten, ligt voor de hand. In de begeleidende nota bij de aanvraag hebben de tussenkomenende partijen dat gebruik in het vooruitzicht gesteld.

1.2.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig ingesteld is.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Een enig middel ontlenu de verzoekende partijen aan de schending van de artikelen 4.3.1 en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen:

“
...
EERSTE ONDERDEEL

14. Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de Deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat uit het bestreden besluit zelf moet kunnen worden afgeleid of de Deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar, dan wel of de Deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar en zich de motieven van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar eigen heeft gemaakt.

Er wordt dus vereist dat zowel de feitelijke als de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden opgenomen in de beroepsbeslissing zodat op basis van de beslissing zelf kan nagegaan worden of de Deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar heeft genomen.

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de Provinciale Stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

15. De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing niet de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerlegt. Zo wordt door Verwerende partij in het bestreden besluit niet ingegaan op de kritiek van de stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot het feit dat de regularisatie, en zelfs nog uitbreiding van de bijgebouwen, een ongewenst precedent zou scheppen binnen de bestaande verkaveling. De Provinciaal Stedenbouwkundig ambtenaar gaat hierbij uit van het feit dat de oorspronkelijke verkaveling geen nevenactiviteiten vermeldt, en dat autobergplaatsen slechts toegelaten worden tot 25 m². Dit terwijl de thans vergunde garage op het perceel van 80 m² reeds een ruimte uitzondering vormt op de verkavelingsvoorschriften, en er bovendien op het terrein nog voor 100 m² bijgebouwen staan die niet vergund zijn. De Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar komt hierbij terecht tot de conclusie dat de oppervlakte aan bijgebouwen de beperkte inplanting van bijgebouwen in de verkaveling ruim overschrijdt en een regularisatie hieromtrent een ongewenst precedent zou scheppen.

Verwerende partij vermeldt in het bestreden besluit niets met betrekking tot deze ongewenste regularisatie en uitbreiding. Zij stelt louter dat de precedentswaarde die door de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar wordt opgeworpen in casu niet bepalend is en verwijst hierbij naar lot 13, welke eveneens beschikt over een kadastraal afgesplitst deel tot oprichting van een loods. De betrokken loods (lot 13) — die volledig tegen de verkavelingsvoorschriften is - werd echter vergund vóór de totstandkoming van de verkaveling waarin de percelen heden gelegen zijn, en is aldus niet tot stand gekomen via een verkavelingswijziging. Het is bijgevolg helemaal geen weergave van de geest van de verkaveling. De betrokken vergunning van de loods (lot 13) dateert immers reeds van 20 december 1962 (Stuk 9). Het is dan ook opmerkelijk dat verwerende partij de betrokken opsplitsing op lot 13 als een precedentswaarde ziet om een wijziging van de verkavelingsvergunning goed te keuren. De betrokken vergunning werd niet verleend als

een verkavelingswijziging en kan in deze dan ook onmogelijk door verwerende partij worden gebruikt als zijnde een precedent dat een verkavelingswijziging in casu mogelijk is.

Ook is de loods op lot 13 meer dan 25 m² en staat deze op de scheiding van 2 kadastrale percelen, daar waar de verkavelingsvoorschriften uit 1963 die voorliggen bijgebouwen slechts toelaat tot 25 m² en dan nog tot op 2 meter van de erfscheidingen.

Bovendien dient gesteld dat de huidige vergunning tot verkavelingswijziging thans sterk verschilt van de vergunning op lot 13 naar waar verwerende partij verwijst. Zo dient opgemerkt te worden dat lot 13 niet over een aparte toegang beschikt naar de achterliggende bergplaats, terwijl de huidige verkavelingsaanvraag van de bouwheren voorziet in 2 volledig opgesplitste percelen met elk een aparte toegang (de woning langs de Kouter (N35) en de opslagplaats langs de Korenstraat). De twee situaties zijn in casu aldus absoluut niet vergelijkbaar.

Aldus is het duidelijk dat de toestand op lot 13 en de toestand die ontstaat met de bestreden beslissing op lot 19, danig van elkaar verschillen en aldus ook onmogelijk met elkaar kunnen vergeleken worden, in tegenstelling tot wat verwerende partij voorhoudt. De motivering van verwerende partij dat lot 13 een precedent zou zijn voor de goedkeuring van de huidige verkavelingswijziging is aldus manifest verkeerd.

Met betrekking tot de opmerkingen van de Provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar over de regularisatie van de illegale bijgebouwen door de verkavelingswijziging en het ongewenst precedent dat hiermee gepaard gaat, wordt door verwerende partij in het bestreden besluit niet geantwoord, minstens is haar antwoord gelet op het voorgaande kennelijk ondeugdelijk.

16. Bovendien wordt door verwerende partij evenmin geantwoord op de kritiek van de Provinciaal Stedenbouwkundig ambtenaar met betrekking tot de perceelstructuur die ontstaat door de verkavelingswijziging, die niet langer in overeenstemming is met de aard van de omgeving:

"De vergunningverlenende overheid dient erover te waken dat er geen discrepantie ontstaat ten opzichte van de omgeving. De overige invulling van de verkaveling bestaat uit relatief ruime veelal rechthoekige woonkavels. De ontworpen kavel 19A wijkt hier sterk van af, met een oppervlakte van 397 m² en met een atypische configuratie, namelijk een toegangsweg van +- 5 m breed over een lengte van +- 25 m, daarna verbredend tot maximaal 12,05 m. Hierdoor ontstaat een perceelstructuur die niet langer in overeenstemming is met de aard van de omgeving."

Thans wordt door verwerende partij geen woord gerept over het ontstaan van een zeer atypisch perceel door de opsplitsing, die volledig niet in lijn ligt met de geest van de verkaveling. Verwerende partij verwijst hierbij louter naar het feit dat (een deel) van het betrokken af te splitsen perceel in het verleden initieel zou gebruikt worden voor de creatie van een wegenis om het achterliggend gebied te ontsluiten. De betrokken wegenis zou echter niet geleid hebben tot de creatie van een privaat perceel van de verkaveling, en motiveert niet de volstrekt onlogische en atypische vorm die door de opsplitsing wordt gecreëerd.

17. Op basis van het bovenstaande dient vastgesteld dat het bestreden besluit formeel artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991

betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht schendt. In de mate dat het bestreden besluit daarnaast geen rekening houdt met fundamentele kritieken van de PSA, schendt het eveneens het zorgvuldigheidsbeginsel.

(...)

TWEEDE ONDERDEEL

18. De Raad van State oordeelde in het arrest Goeminne-De Pesseroey e.a. dat op de vergunningverlenende overheid de verplichting rust om in het bestreden besluit precies en concreet de aan de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens te vermelden die op een afdoende wijze aantonen dat de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving:

(...)

De Raad van State oordeelde daarnaast m.b.t. de beoordeling en de motivering van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede plaatselijke ordening dat er in de eerste plaats dient te worden rekening gehouden met de ruimtelijke ordening op het betrokken perceel zelf alsook in de onmiddellijke omgeving:

(...)

Uit voormelde wettelijke bepalingen en rechtspraak vloeit voort dat in casu de vergunningverlenende overheid in het bestreden besluit de juridische en feitelijke overwegingen dient op te nemen waaruit op afdoende wijze blijkt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

19. De huidige vergunning betreft het opsplitsen van een perceel gelegen in een niet-vervallen verkavelingsvergunning, grenzend aan de Korenstraat, waar de toegang tot het af te splitsen perceel wordt ingeplant, en de Kouter. Daar het af te splitsen perceel gelegen is aan de Korenstraat, moet volgens vaste rechtspraak van de Raad van State de vergunningverlenende overheid haar oordeel over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening steunen op concrete elementen ontleend aan de woningen van de Korenstraat, alsook van de bestaande toestand op het eigen perceel.

20. Het valt hierbij allereerst op dat verwerende partij bij de motivering van de goede ruimtelijke ordening in het bestreden besluit geen rekening houdt met de feitelijke toestand op het perceel.

De betrokken splitsing in twee percelen zal er immers voor zorgen dat de bergplaats die thans reeds aanwezig is op het betrokken perceel, deels op perceel 19A en deels op perceel 19B zal komen te liggen:

[...]

Het is thans duidelijk dat een opsplitsing van een perceel, waarbij de bestaande opgetrokken berging deels op het oude en deels op het nieuwe perceel komt te liggen, zonder dat er in concreto een afscheiding is, niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Verwerende partij laat dit probleem echter volledig links liggen en maakt er in het bestreden besluit geen melding van. De vergunningverlenende overheid beperkt zich in het bestreden besluit louter tot een beschrijving van de kavels, zonder dat zij echter dieper ingaat op de onbegrijpelijke feitelijke toestand die zal worden gecreëerd door de "splitsing" van beide kavels. Er kan aldus bezwaarlijk gesteld worden dat de nieuwe ordening die gecreëerd wordt door het opsplitsen van de betrokken kavel de plaatselijke aanleg niet negatief beïnvloed.

Het bestreden besluit werd thans genomen met een schending van de formele motiveringsplicht, daar de bestaande feitelijke situatie niet wordt betrokken bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

21. Verwerende partij motiveert daarnaast, met betrekking tot de bouwdichtheid en het ruimtegebruik, dat de betrokken opsplitsing het oorspronkelijk opzet van de verkaveling anno 1963 wordt bereikt, namelijk de creatie van een restperceel tot benutting/verharding via de Korenstraat. Deze motivering raakt kant noch wal.

Allereest vragen verzoekende partijen zich af hoe verwerende partij tot de conclusie komt dat het oorspronkelijke opzet van de verkaveling door de betrokken splitsing wordt bereikt. Verwerende partij lijkt te willen motiveren dat de betrokken opsplitsing van lot 19, waarbij één van de loten wordt voorbehouden om als bergplaats te dienen, dient worden gelijkgesteld met de realisatie van een nieuwe publieke wegenis om een ontsluiting naar het achterliggend gebied mogelijk te maken. Zulke redenering is natuurlijk absurd. Het gaat hier in casu om twee volledig verschillende situaties die onmogelijk met elkaar kunnen vergeleken worden, laat staan dat dit kan dienen tot motivering van de splitsing in het bestreden besluit.

Zoals hierboven reeds gesteld dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening te houden met de thans bestaande, feitelijke toestand op het perceel. Deze bestaande toestand is heden een privaat perceel in de verkaveling, en niet de nieuwe wegenis "die in het verleden had kunnen worden aangelegd". Het zich baseren op een fictieve wegenis die nooit is aangelegd om in casu te verantwoorden dat het in casu integraal verhard en bebouwd karakter van het nieuwe perceel verantwoord is, is een volstreekte drogreden.

Thans dient vastgesteld dat verwerende partij geen rekening houdt met de thans bestaande toestand van het terrein met betrekking tot de motivering van de draagkracht van het perceel, namelijk dat door de afsplitsing het volledige terrein wordt voorzien voor bebouwing en verharding, zonder dat er sprake is van enige bouwvrije stroken of groenzone zoals wordt opgelegd in de verkavelingsvoorschriften... Terecht wordt hierbij door de Provinciaal Stedenbouwkundig verslag opgemerkt dat dit zal leiden tot een maximale terreinbezetting die onverenigbaar is met het residentieel landelijk karakter van de bestaande verkaveling waar elke perceel wordt gedragen door een ruime groene omkadering.

Verwerende partij beroept zich thans op een fictieve, niet bestaande toestand om bovenstaande kritieken te weerleggen. Verwerende partij baseert zich niet op de bestaande toestand van het perceel om over te gaan tot de motivering van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Thans is de motivering met betrekking tot de draagkracht van het perceel (meer bepaald het integraal bebouwd en verhard karakter van het af te splitsen perceel 19A) volstrekt ondeugdelijk.

22. Daarnaast dient door Verwerende partij bij haar beoordeling met de goede ruimtelijke ordening rekening gehouden worden met de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving:

(...)

De bebouwing in de onmiddellijke omgeving van het betrokken af te splitsen perceel bestaat uit dichtbebouwde woningen in landelijke stijl gelegen in de Korenstraat, die werden gebouwd volgens de voorschriften van de verkaveling.

Verzoekende partijen kunnen enkel vaststellen dat Verwerende partij in het bestreden besluit niet overgaat tot een motivering waarom de aangevraagde splitsing met de creatie van een perceel met een nieuwe functie, zijnde berging, in casu verenigbaar zou zijn met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. Verwerende partij gaat in het bestreden besluit niet over tot beschrijving van de in de onmiddellijke omgeving bestaande bebouwing, noch van een motivering waarom het aangevraagde in overeenstemming zou zijn met de onmiddellijke omgeving. Louter stellen dat de betrokken functie "zelfs als zonevreemd gebruik" vergunbaar is, is manifest onvoldoende. Het feit dat de betrokken functie vergunbaar is als zonevreemd gebruik wil immers nog niet zeggen dat de toets van de goede ruimtelijke ordening niet naar behoren dient uitgeoefend te worden.

Verwerende partij lijkt de verenigbaar met de onmiddellijke omgeving te willen motiveren door te stellen dat ook op het verder gelegen lot 13 een "analoge opgesplitste situatie" voorhanden is. Het betrokken lot kan hierbij allereerst niet beschouwd worden als liggend in de onmiddellijke omgeving van de vergunning. Door de Raad van State en Uw Raad werd hierbij reeds uitdrukkelijk gesteld dat de ordening in de ruimere omgeving er niet mag toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten.

Bovendien werd door Verzoekende partij in het eerste onderdeel reeds ruim uiteengezet dat de betrokken vergelijking met lot 13 in casu geen steek houdt, daar de betrokken opsplitsing van dit lot geen resultaat was van een verkavelingswijziging, maar reeds zijn oorsprong vindt voor de verkaveling. De motivering van verwerende partij dat zij op basis van het vertrouwensbeginsel ook de heden gevraagde opsplitsing dient goed te keuren is thans ondeugdelijk, daar beide situaties niet vergelijkbaar zijn.

De betrokken aanvraag motiveert aldus niet de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening rekening houdend met de onmiddellijke omgeving van het perceel, minstens is de motivering van verwerende partij manifest ondeugdelijk.

23. Op basis van het voorgaande dient gesteld dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, minstens is niet op afdoende wijze aangetoond waarom de aanvraag op vlak van bebouwingsdichtheid, schaal, ruimtegebruik en functionele inpasbaarheid wel verenigbaar zou zijn met de bestaande toestand en de onmiddellijke omgeving.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

" ...

In een eerste onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing niet de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de PSA weerlegt.

Nochtans wordt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk en uitvoerig gemotiveerd waarom dit -verslag niet wordt gevolgd (stuk, p.7-8):

(...)

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de deputatie op zowat elk element van het verslag van de PSA waarmee ze niet akkoord is, geantwoord heeft: m.n. waarom het gebruik als bergruimte géén storende handelingen inhoudt, het feit dat het betrokken gedeelte van het lot oorspronkelijk zelfs al bestemd was als wegehuis met volledige verharding en er bij de huidig vergunde wijziging een voorwaarde zelf wordt opgelegd dat het om waterdoorlatende verharding moet gaan, de toetsing aan de onmiddellijke omgeving die duidelijk maakt dat

er op een naburig lot eveneens een opsplitsing van het lot voor de oprichting van een opslagloods heeft plaatsgehad, de niet bepalende precedentswaarde van de vergunning en de verwaarloosbare ruimtelijke impact.

Dat de verzoekende partijen het niet eens zijn met de inhoud van deze motivering, betekent niet dat zij erin slagen om aan te tonen dat deze kennelijk onredelijk is.

Het eerste onderdeel van het enig middel is ongegrond.

In een tweede onderdeel stellen verzoekende partijen dat de deputatie de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de onmiddellijke omgeving, niet motiveert. Minstens zou deze motivering ondeugdelijk zijn omdat er onterecht zou rekening gehouden zijn enerzijds met een splitsing die werd doorgevoerd op lot 13, die niet in de onmiddellijke omgeving zou gelegen zijn, en anderzijds met het oorspronkelijke opzet van de verkaveling anno 1963 om het lot 19 op te splitsen, waarbij één van de loten wordt voorbehouden om als bergplaats te dienen.

In de bestreden beslissing wordt de onmiddellijke omgeving wel degelijk omschreven (stuk 14, p. 6):

(...)

Hieruit blijkt onmiskenbaar dat het aangevraagde een perceel betreft in een verkaveling voor open bebouwing van 38 loten. Hiermee is de onmiddellijke omgeving wel degelijk geschetst, m.n. open bebouwing.

Dat er in de bestreden beslissing vervolgens gekeken wordt naar een ander perceel in de verkaveling dat ook gesplitst werd zodat het afgesplitste perceel kan dienst doen als perceel voor een opslagloods, behoort wel degelijk tot een deugdelijke toetsing van de goede ruimtelijke ordening.

Het feit dat het om een verkaveling met loten voor open bebouwing gaat en er in deze verkaveling een gelijkaardige aanvraag werd toegestaan op 100m van het perceel van de huidige aanvraag is een belangrijk element waarmee terecht werd rekening gehouden.

Anders dan de verzoekende partijen beweren werd er i.c. zowel met de onmiddellijke omgeving rekening gehouden, zijnde de typologie van de verkaveling (open bebouwing) als met de relevante omgeving, m.n. komt een dergelijke opsplitsing in deze verkaveling nog voor?

Het behoort tot de rechtspraak van Uw Raad dat de elementen uit de relevante omgeving dienen te worden meegenomen in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (...).

Het belang van het gegeven dat het perceel van de betrokken aanvraag oorspronkelijk ook bestemd was als wegenis met volledige verharding kan evenmin ontkend worden.

Ook hier slagen de verzoekende partijen er niet in om aan te tonen waarom een reeds in de verkaveling aanwezige gelijkaardige afsplitsing voor opslag en de oorspronkelijke bedoeling om het perceel te verharden, niet relevant zouden zijn in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en niet kunnen dienen als grond om de aanvraag te vergunnen.

Het tweede onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partijen repliceren:

“ ...

3. *Eerste onderdeel: schending van artikel 4.7.23. VCRO*

3.1.

Volgens de verzoekende partijen zou de bestreden beslissing niet ingegaan zijn op de kritiek van de PSA, minstens deze kritiek niet afdoende hebben weerlegd, terwijl ook nog volgens de verzoekende partijen een afwijkend op het PSA-advies genomen vergunningsbeslissing uit deze beslissing zelf zou moeten blijken.

3.2.

Vooreerst stellen de tussenkomende partijen vast dat de hoorprocedure voor de verwerende partij volledig correct is verlopen: voorafgaande mededeling van het PSA-verslag, mogelijkheid tot schriftelijke repliek, hoorzitting op 28.03.2017 en uiteindelijke beslissing door de deputatie.

Ondanks mededeling van een replieknota na PSA-verslag namens de beide tussenkomende partijen (zie stuk 2), hebben de verzoekende partijen daarop niet (schriftelijk) meer gereageerd. Deze replieknota maakt conform vaststaande RvVb-rechtspraak integraal deel uit van het administratief dossier - en is als zodanig gekend bij de verzoekende partijen.

Aan de hoorplicht is voldaan ingeval degene die verzoekt te worden gehoord, op het ogenblik dat hij/zij wordt gehoord, inzage heeft of beschikt over alle gegevens en stukken die door de bevoegde overheid bij de beoordeling zullen worden betrokken en hij/zij aan deze bevoegde overheid zijn/haar opmerkingen - ook mbt een eventuele wederreplik op een ingediende nota in repliek op het PSA-verslag - heeft kunnen toelichten. (...)

3.3.

Bijkomend stellen de tussenkomende partijen vast dat de door de verzoekende partijen thans aangevoerde wettigheidskritiek aspecten behandelt die reeds in de bestreden beslissing en de voorafgaande CBS-procedure met bespreking van de bezwaren aan bod waren gekomen.

Zo verwijst de bestreden beslissing op pagina 7 in fine naar de niet-afwijking van de aanvraag t.o.v. de oorspronkelijke verkavelingsvergunning, zoals reeds gemotiveerd beoordeeld door het CBS van de stad DEINZE in weerlegging van het bezwaar van de huidige verzoekers.

3.4.

De bestreden beslissing hoeft conform vaststaande RvVb-rechtspraak niet elke kritiek punt per punt te bespreken, op voorwaarde dat uit de bestreden beslissing in haar totaliteit maar de draagkrachtige vergunningsmotieven blijken. Zoals gezegd maakt een replieknota na PSA-verslag ook integraal deel uit van het administratief dossier.

De vaststelling dat de verzoekende partijen inhoudelijk argumenteren over de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, maakt alvast dat van een schending van de formele plicht tot motivering geen sprake is. Zo is de precedentswaarde van de aanvraag effectief besproken in de bestreden beslissing: de vermeende precedentswaarde werd weerlegd,

omdat er geen precedentswaarde wegens voorgaanden in hetzelfde verkavelingsgebied is (specifiek lot 13 binnen dezelfde verkaveling).

Het is niet omdat de verzoekende partijen het inhoudelijk niet eens zijn met de weerlegging van de zogenaamde precedentswaarde van het aangevraagde, dat de bestreden beslissing schending impliceert van artikel 4.7.23. VCRO en de (formele) motiveringsplicht.

3.5.

Bovendien impliceert een inhoudelijk afwijkend standpunt in hoofde van de verzoekende partij t.o.v. de bestreden beslissing op zichzelf geen wettigheidsargument tot vernietiging van deze bestreden beslissing.

De bevoegdheid van de RvVb is beperkt tot een marginale toetsing: manifeste of kennelijke schending van de goede ruimtelijke ordening (zie tweede onderdeel), vertaald in een manifest ondeugdelijke weerlegging van het PSA-advies.

Zo suggereren de verzoekende partijen uitgebreid op het zogenaamd gebrek aan "analogie" tussen het aanvraagperceel (lot 19) en een ander lot in de verkaveling (lot 13), waar eveneens een opsplitsing i.f.v. berguimte op een afzonderlijk gekadastraerd werd doorgevoerd. De RvVb vermag de feitelijke analogie niet te beoordelen, tenzij dit als vergunningsargument manifest onjuist/ondeugdelijk zou aangenomen zijn.

De verzoekende partijen houden geen rekening met volgende analoge feiten tussen het lot 19 en het lot 13 qua opsplitsing:

- beide loten zijn gesitueerd in dezelfde verkaveling (op ca. 100m van elkaar: niet betwist)*
- beide loten ontstonden door samenvoeging van twee aparte percelen: zie stuk 3: pag. 11*
- lot 13 werd bij aankoop en vergunningverlening in 1962 anders gekadastraerd dan nu het geval is: tussen 1962 en 2017 werd het lot 13 anders gekadastraerd (opgesplitst) met een afzonderlijke berguimte op een afzonderlijk perceel: zie stuk 3: pag. 5 - met plannetjes!*

De feitelijke analogie tussen het lot 19 van de tussenkomende partijen en het lot 13 in dezelfde verkaveling is hiermee - voorzover behorend tot de wettigheidsbeoordeling van de RvVb - gestaafd. Terecht beoordeelde de bestreden beslissing tot analogie van beide percelen, zodat de aanvraag géén precedentswaarde genereert.

Overigens kon de bestreden beslissing geen rekening houden met argumenten waarvan de verwerende partij geen kennis had tijdens de administratieve beroepsprocedure. Verzoekende partijen leggen thans een stedenbouwkundige vergunning (stuk 9) voor, die zij tijdens de hoorrechtprocedure niet hebben voorgelegd, ook niet n.a.v. de replieknota na PSA-verslag van de tussenkomende partijen resp. de vergunningaanvragers.

De overige kritiek van de verzoekende partijen betreft loutere opportuniteitskritiek waarover de RvVb niet mag oordelen: cfr. gabariet en inplantingswijze van de loods op het lot 13.

3.6.

De bestreden beslissing heeft afwijkend op het PSA-verslag eveneens accuraat gemotiveerd mbt de beoogde perceelstructuur op de eigendom van de tussenkomende partijen.

Anders dan de verzoekende partijen suggereren, werd deze perceelstructuur wel beoordeeld door de verwerende partij: hoger argumenteerden de tussenkomende partijen

reeds uitgebreid op een feitelijk analoog opgesplitste situatie op het lot 13, zodat het af te splitsen lot 19A geen precedentswaarde creëert.

Bijkomend benadrukken tussenkomende partijen dat de vergunde opsplitsing géén atypische perceelconfiguratie tot stand brengt. Het is niet de bestreden beslissing (opsplitsing lot 19A en lot 19B) die atypisch genererend is, wél is het zo dat de tussenkomende partijen ruim voordien bij aankoop van hun perceel in 1973 eigenaar zijn geworden van enerzijds het perceel 290/c (thans grotendeels lot 19A) en anderzijds afzonderlijk van het perceel 290/b (thans lot 19B met de woning). Deze aankoop van de destijds afzonderlijk bestaande perceelnummers creëerde misschien wel een atypische (eengemaakte) eigendom, zodat de bestreden beslissing geen - laat staan: bijkomende - atypische perceelconfiguratie heeft veroorzaakt. (zie stuk 3: pag. 11 met plannetjes bij aankoop in 1973 versus de actuele situatie)

In elk geval stellen de tussenkomende partijen vast dat de verzoekende partijen specifiek mbt de wettigheidskritiek over dit aspect - atypische perceelconfiguratie - geen belang hebben, omdat hun woning gesitueerd is aan de linkerkzijde van het lot 19A, dit is wég van de andere zijde die onterecht als atypisch wordt afgedaan. Het middel is in zoverre hierop betrekking dan ook onontvankelijk.

4. Tweede onderdeel: schending van de goede ruimtelijke ordening (+ abbb)

4.1.

In een tweede onderdeel werpen de verzoekende partijen de schending op van de goede ruimtelijke ordening, zoals deugdelijk te motiveren resp. zorgvuldig te beoordelen ingeval van afwijkend PSA-verslag. De verzoekende partijen trachten deze schending aannemelijk te maken aan de hand van een aantal aspecten.

4.2.

Vooreerst benadrukken de tussenkomende partijen dat de wettigheidstoets door de RvVb géén opportuniteitsoordeel inhoudt. Slechts indien de principes van een goede ruimtelijke ordening kennelijk/manifest zouden geschonden zijn, is een vernietiging mogelijk. De RvVb mag zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuur over de opportuniteit van een vergunningsbeslissing.

4.3.

Ten tweede werpen de tussenkomende partijen opnieuw het gebrek aan belang op, zodat ook het tweede onderdeel van het enig middel onontvankelijk moet worden verklaard.

De verzoekende partijen hebben geen énkél belang bij een zogenaamd atypische opsplitsing van het lot 19. De bestreden beslissing beoogt immers louter de opsplitsing, niet het feitelijke gebruik (de bestemming) en evenmin het al dan niet regulariserend karakter van de vermeend onvergunde bebouwing.

Terecht oordeelde de bestreden beslissing dat ingeval van bestemmingswijziging van het lot 19A een latere, individuele aanvraag in te dienen en te beoordelen is, mét mogelijkheid voor de andere kavelant - waaronder de verzoekende partijen - om eventueel bezwaar in te dienen. Eenzelfde argument geldt voor de zogenaamd aaneengesloten bergplaats achteraan het lot 19A dat door de bestreden beslissing (bouwtechnisch?) zal worden opgesplitst. Niet de bouwtechnische haalbaarheid en het specifieke gebruik van deze bebouwing is voorwerp van de bestreden beslissing, wél de opsplitsing van het ruimere lot

19 in opnieuw een lot 19A en een lot 19B zoals in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van 1963 afzonderlijk voorzien.

De verzoekende partijen kunnen niet weerleggen dat in de oorspronkelijke verkaveling van 1963 het thans te voorziene lot 19A toen óók een langwerpig en smal perceel was (met name perceelnr. 290/c zoals op pagina 11 van stuk op het linker plan aangeduid) dat duidelijk wegens de beperkte breedte tot restperceel was bestemd: afzonderlijke toegangsweg vanuit de Korenstraat richting een (toen nog maar uiteindelijk niet gerealiseerd) woongebied achter de woning van de verzoekende partijen. Niet de destijds voorziene publieke doorgang op het huidig vergunde lot 19A is doorslaggevend vergunningsmotief, wél de kenmerkende smalle en lange configuratie van dit perceel (nr. 290/c) dat door de bestreden beslissing opnieuw tot een restperceel wordt bestemd, conform het oorspronkelijke opzet van de verkaveling anno 1963.

Het oorspronkelijke opzet in de verkaveling van 1963 was (is) de creatie van een restperceel met rechtstreekse ontsluiting op de Korenstraat. Dit restperceel 290/c werd (veel) later aan het voorliggende perceel 290/b toegevoegd om een "atypisch" ruimer lot 19 te bekomen. Het is de tussenkomende partijen een raadsel waarom de verzoekende partijen zich "afvragen" hoe de bestreden beslissing kan concluderen tot een terugkeer naar het initiële concept van de verkaveling. Lot 19A was (is) het oorspronkelijke perceel 290/c: smal en lang met rechtstreekse uitweg op de Korenstraat, exact wat de bestreden beslissing nu opnieuw toelaat onder dezelfde inplantingswijze en hetzelfde gabariet (verharding- en bezettingsgraad). Het is overigens manifest onjuist dat het volledige perceel 19A wordt (is) verhard, zoals de foto op pagina 3 hiervoor met vooraanzicht op de bestaande oprit aantoont.

Bovendien en even belangrijk motiveert de bestreden beslissing wél formeel en afdoende dat de perceelconfiguratie van het af te splitsen lot 19A geen precedentswaarde heeft, analoog aan het lot 13 op slechts ca. 100m afstand: lot 13 met inplanting van een eengezinswoning en een daarvan kadastraal afgesplitst deel tot oprichting van een (opslag)loods, wat meteen de parallellen met het lot 19 aantoont, aldus de bestreden beslissing op pagina 8.

Wat qua inplanting en opzet (afsplitsing i.f.v. bergruimte) analoog op lot 13 is gebeurd, kan in het licht van de kenmerkende plaatselijke aanleg evengoed op lot 19, zónder bijkomende hinder en/of nadelen voor de onmiddellijke aanpalenden zoals de verzoekende partijen.

De bestreden beslissing motiveert op pagina 6-7-8 uitgebreid, correct en afdoende waarom de verkavelingswijzigingsaanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat, mede i.f.v. de door de tussenkomende partijen ingediende replieknota na PSA-verslag, waarop de verzoekende partijen niet hebben gereageerd. (zie stuk 2)

De tussenkomende partijen wijzen ook op hun antwoord in weerlegging op de onjuiste feiten en argumenten van het RvVb-annulatieberoep, gestaafd aan de hand van plannen, foto's en vergunningen. (zie stuk 3)

...

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat zij er wel degelijk belang bij hebben om de atypische perceelconfiguratie aan te voeren, zeker aangezien zij tot de 37 eigenaars van de kavels behoren. Het is de essentie van een verkaveling dat alle eigenaars van kavels rechten en ook plichten aan de verkavelingsvergunning en haar voorschriften ontleenen.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld.

De beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening behoort, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, tot de appreciatiebevoegdheid van het vergunningverlenend bestuur. Het komt de Raad niet toe om zijn beoordeling van de feiten in de plaats te stellen van die van het bevoegde bestuur. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het bestuur de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond ervan in redelijkheid tot zijn beslissing is kunnen komen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende betekent dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden. Er kan alleen met de in de beslissing opgegeven motieven rekening worden gehouden.

Luidens artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO neemt de deputatie haar beslissing over het beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen gehoord heeft. Wanneer de deputatie andersluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beslist, moet zij in haar beslissing duidelijk en afdoende de redenen te kennen geven waarom het advies niet gevolgd wordt.

Het behoort tot het debat in de administratieve beroepsprocedure dat een betrokken partij kan repliceren op een advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om een voor haar ongunstige beslissing af te wenden. Het mag op zich niet worden uitgesloten dat de deputatie zich door die argumentatie laat overtuigen, maar dan alleszins niet zonder kritisch onderzoek van de deugdelijkheid in feite en in rechte ervan.

2.

In zijn advies oordeelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aangevraagde verkavelingswijziging, specifiek de vorming van lot 19A met louter bergruimte als bestemming, zich niet met de eigenheid van de verkaveling verdraagt. Niet alleen heeft de ontworpen kavel 19A geen band meer met de oorspronkelijke opzet van woningbouw, het lot heeft door zijn oppervlakte van 397 m² en zijn variërende breedte een “atypische” configuratie die afwijkt van de overige invulling van de verkaveling die door “relatief ruime veelal rechthoekige woonkavels” gekenmerkt wordt.

Ook op het vlak van bezetting wijkt lot 19A volgens het advies van de karakteristieken van de verkaveling af omdat het volledig voor bebouwing en verharding voorzien wordt zonder bouwvrije stroken of een groenzone. Die maximale terreinbezetting wordt als “moeilijk verenigbaar” met “het residentieel karakter van de bestaande verkaveling” bestempeld. Het advies voegt daaraan toe dat de aanvraag een contrast met de omgeving dreigt te creëren, waar elke woning “een ruime groene omkadering” kent, en geen rekening houdt met “de geest van de verkaveling als groene villawijk”.

Om het bezwaar te beklemtonen dat de aanvraag afbreuk doet aan de eigenheid van de verkaveling, vervolgt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de oorspronkelijke voorschriften naast de hoofdbestemming van alleenstaande woningen geen nevenactiviteiten kennen, en enkel autobergplaatsen tot 25 m² toelaten. De vergunde autobergplaats van 80 m² vormt daarop al een uitzondering. Van de bergplaats en de carport stelt het advies dat ze zonder vergunning opgericht werden, wat betekent dat maar 80 m² van de ongeveer 174 m² bijgebouwen vergund is. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit daaruit dat de oppervlakte van de bijgebouwen “in ruime mate” het aanvankelijke opzet van de verkaveling overstijgt, namelijk het toelaten van een beperkte garage of bergplaats bij een eengezinswoning, en dat de regularisatie, en zelfs nog uitbreiding, van de bijgebouwen een “ongewenst precedent” in de verkaveling zou creëren.

3.

De afwijzing van het bezwaar dat kavel 19A integraal verhard en bebouwd wordt en daarmee ingaat tegen de eigenheid van de verkaveling, steunt in de bestreden beslissing op de oorspronkelijke bestemming van het perceel dat met die kavel overeenstemt. De verwerende partij overweegt, samengevat, dat “dit perceelgedeelte (...) in 1963 oorspronkelijk (...) als grond voor de aanleg van nieuwe wegenis (voorzien werd)”, met andere woorden “toen al integraal bestemd (werd) voor verharding over de volledige lengte en breedte”. In die zin wijkt de aanvraag volgens de verwerende partij niet af van het opzet van de oorspronkelijke verkaveling, namelijk “volledige verharding”, of “opnieuw creatie van een restperceel tot benutting/verharding met ontsluiting via de Korenstraat”.

De betrokken overwegingen, die blijkbaar letterlijk uit de replieknota van 23 maart 2017 van de tussenkomende partijen overgenomen zijn, bieden geen in redelijkheid aanvaardbaar antwoord op het bezwaar dat de bezetting van het lot afbreuk doet aan het groene, residentiële karakter van de verkaveling en ruimschoots het opzet van een beperkt te houden oppervlakte aan bijgebouwen overstijgt. Dat lot 19A min of meer overeenstemt met het perceel dat bestemd was voor de verlenging van de Korenstraat met het oog op de ontsluiting van een achterliggend woonproject, doet niet ter zake. Noch de toegangsweg, noch het woonproject werd gerealiseerd. Die niet gerealiseerde toestand kan niet als maatstaf worden aangegrepen om de verharding en bebouwing van het aangevraagde lot 19A in verhouding tot de overige kavels te beoordelen.

Evenmin biedt de verwijzing naar het vroegere “restperceel” een afdoende antwoord - voor zover de verwerende partij dat al bedoeld zou hebben - op de kritiek dat er in de verkaveling een lot met een atypische configuratie ontstaat. Anders dan de tussenkomende partijen voorhouden, hebben de verzoekende partijen als onmiddellijk aanpalende bewoners van lot 19A er wel degelijk belang bij om dat bezwaar aan te voeren, ook al grenst hun woning niet aan de als atypisch gehekeld zijde. Voor zover de tussenkomende partijen vervolgens het gebrek aan belang dan weer afleiden uit de beperkte draagwijdte van de bestreden beslissing (randnummer 4.3 van hun schriftelijke uiteenzetting), namelijk “louter de opsplitsing” en niet het feitelijk gebruik of de bestemming, loochenen zij het voorwerp van hun aanvraag dat de bestemming van lot 19A als circulatie- en bergruimte bepaalt.

De verwerende partij overweegt voorts, in vrijwel dezelfde bewoordingen als de replieknota van de tussenkomende partijen, dat lot 13, op ongeveer honderd meter afstand van lot 19, een “analoge gesplitste situatie” vertoont, “met inplanting van een eengezinswoning en een daarvan kadastraal afgesplitst deel tot oprichting van een (opslag)loods”, en dat het “aan de vergunningverlenende overheid (behoort) om in functie van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (...) om ruimtelijk vergelijkbare situaties op eenzelfde wijze te beoordelen”. Het blijkt dat de oprichting van de loods teruggaat tot een bouwvergunning van 20 december 1962, met andere woorden vóór de verkavelingsvergunning van 18 januari 1963 (stuk nummer 9 van de verzoekende partijen). Dat is geen vergelijkingspunt voor de essentie of karakteristieken van de verkaveling, daargelaten de

vaststelling dat lot 13 een enkele kavel uitmaakt daar waar de vergunde verkavelingswijziging een aparte kavel creëert. De tussenkommende partijen voeren daarbij tevergeefs aan dat de verzoekende partijen pas in het rechtsgeding de bouwvergunning van 20 december 1962 neerleggen en niet in de administratieve beroepsprocedure, ook niet na hun replieknota van 23 maart 2017. Het was in de eerste plaats aan de verwerende partij om de aangevoerde analogie aan een kritisch onderzoek te onderwerpen.

Eensluidend met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat alleen van de autobergplaats de vergunde toestand bewezen wordt, en dat de carport en de bergruimte zonder vergunning geplaatst werden. De verwerende partij vervalt in onredelijkheid waar zij de ruimtelijke impact van de aanvraag, dus met inbegrip van de zonder vergunning uitgevoerde werken, “verwaarloosbaar” noemt, “nu er ten opzichte van de bestaande toestand in se niets wijzigt”. Daarmee legt de verwerende partij zich neer bij het gewicht van het voldongen feit.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet worden de kosten van het beroep ten laste van de verwerende partij gelegd.

Op grond van artikel 21, §7, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt. Artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet bepaalt dat een tussenkommende partij niet tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding gehouden kan worden of die vergoeding kan genieten.

Er bestaat grond om de aanspraak van de verzoekende partijen op het basisbedrag van 700 euro in te willigen.

De aanspraak van de tussenkommende partijen op een rechtsplegingsvergoeding wordt afgewezen. Ook het rolrecht van de tussenkomst blijft ten laste van de tussenkommende partijen. Een tussenkomst berust op een vrijwillige beslissing en mag de inzet van de rechtsstrijd voor de andere partijen in het geding niet verzwaren.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Luc GUSSE en mevrouw Régine VLIEGHE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 april 2017, waarbij aan de tussenkomende partijen een vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor de “wijziging van de verkavelingsvergunning” op het perceel gelegen te Deinze, Kouter 138, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 290P.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen binnen een termijn 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, bestaande uit het rolrecht van 400 euro, en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 25 juni 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF