

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2011/0019 van 2 maart 2011  
in de zaak 2009/0017/A/3/0071

*In zake:*

1. de heer [REDACTED], wonende te 8870 Ingelmunster, [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED], wonende te 8870 Ingelmunster, [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:

landmeter [REDACTED]

kantoor houdende te 8870 Izegem, [REDACTED]

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:

de heer Axel VAN RIE

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 20 oktober 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 17 september 2009.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Izegem van 14 april 2009 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van een perceel in twee loten.

Het betreft een perceel gelegen te Izegem, [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 april 2010, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partijen, bij monde van landmeter [REDACTED], en de heer Axel VAN RIE die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

### III. FEITEN

Op 10 september 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Izegem een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van grond in twee loten”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgesteld gewestplan ‘Roeselare-Tielt’, gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 september 2008 tot 15 oktober 2008, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling verleent op 8 februari 2009 volgend advies:

“ ...

*Voor het gedeelte gelegen in woongebied wordt verwezen naar de bevoegde instantie.*

*Betreffende het gedeelte gelegen in het agrarisch gebied wordt gesteld dat volwaardige bouwpercelen dienen gecreëerd te worden binnen de geëigende gebiedsbestemming (=woonzone). Het agrarisch gebied kan niet gebruikt worden om kleine restpercelen in woongebied te vervolledigen tot volwaardige bouwpercelen. De eventueel te bouwen woningen, bouwvrije zones en tuinzones dienen gecreëerd te worden binnen de woonzone, teneinde de externe landbouwstructuren niet te hinderen. De definitieve juridisch-administratieve beslissing wordt genomen door het gemeentebestuur en de gemachtigde ambtenaar van het Agentschap R-O Vlaanderen, tenzij die hiervan is vrijgesteld.*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 6 april 2009 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

*De aanvraag is volgens het gewestplan ROESELARE-TIELT, (KB 17/12/1979), gelegen in een agrarisch gebied. ...*

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

*De aanvraag beoogt twee loten te verkavelen waarbij een volwaardige achtertuin ontbreekt. De oppervlakte en diepte zijn duidelijk te beperkt en laten onmogelijk een volwaardig bouwprogramma toe.*

*Ook stellen er zich nog andere problemen t.a.v. deze aanvraag.*

*De redenering waarbij op het gewestplan 1 mm van het eigendom binnen woongebied zou liggen, waarbij dit omgerekend een bouwzone van 25m zou opleveren, zou in de praktijk betekenen dat er in de provincie duizenden bouwloten onbenut zijn gebleven.*

*Het is een redenering die zich volledig fixeert op een discussie over de nauwkeurigheid, tot op de Millimeter, van een drukpers ante 1979 en een al dan niet te meten mm op een plan. Over de zin en onzin van het meten op een plan met dergelijke kleine schaal, kan mogelijk gedebatteerd worden.*

*Deze manier van werken is echter veel te beperkt als evaluatie. Het is al te eng de aftoetsing met het gewestplan te beperken tot een poging tot meten vanaf een voorliggende weg, Zo doende wordt in het geheel voorbijgegaan aan de verhoudingen en afstanden van de ruimere omgeving op het gewestplan. Wanneer deze laatste wel in beschouwing genomen worden, moet gezegd dat van deze theorieën weinig overblijft. Een blik op het gewestplan, met aandacht voor de ruimere afbakeningen, toont aan dat de zonering bij deze verkavelingsaanvraag onmogelijk kan kloppen.*

- 1. Woonlinten in woongebied zijn in regel 50m diep, niet 20 of 25m. Dus wanneer hier bebouwing voorzien was, zou hier eigenlijk een woon lint van 50m diep moeten zichtbaar zijn.*
- 2. Zuidelijk van de weg ligt een woonlint in woongebied met een diepte van 50m. Noordelijk zou volgens deze aanvraag, een strook van 25m moeten liggen. Er is echter enkel een rode inkleuring te zien die de wegenis volgt. Die 25m diepte uit de aanvraag zou duidelijk zichtbaar moeten zijn, wat niet het geval is.*
- 3. De zone Noordelijk van de weg (terrein van de aanvrager) is duidelijk niet bestemd voor bebouwing. De ganse zone vormt een ruimer aaneengesloten geheel van agrarisch gebied. Was deze zone wel voor woningbouw voorzien dan waren zonder de minste twijfel ook de woningen oostelijk van de Knobbaardstraat als woongebied ingekleurd. Terwijl deze in agrarisch gebied zijn gebleven en waarbij men, op dat moment in de tijd (1979), een uitdoofscenario voor ogen had.*

*Er ligt hoegenaamd geen bebouwbare strook binnen woongebied, a fortiori is het goed geheel gelegen binnen agrarisch gebied.*

### **Algemene conclusie**

*De aanvraag kan onmogelijk toegestaan worden.*

*...*

Gegeven het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Izegem op 14 april 2009 de verkavelingsvergunning.

Tegen deze beslissing tekent de heer [REDACTED], namens de verzoekende partijen, op 27 april 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn niet gedateerd verslag adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de verkavelingsvergunning te weigeren met de volgende motivering:

“  
...

Ook al is het moeilijk te aanvaarden dat men bij de opmaak van de gewestplannen woonzones van 25m zou afgebakend hebben, valt deze grafische interpretatie moeilijk te weerleggen op basis van de gewestplannen op 1/25000. Het is dan ook aangewezen, mede gelet op voormeld arrest van de Raad van State, er van uit te gaan dat de woonzone bestaat.

Naar aanleiding van de hoorzitting in de vorige beroepsprocedure werden aangepaste plannen opgemaakt om tegemoet te komen aan de opgeworpen bekommernissen. Het voorliggende plan wijkt hier op verschillen plaatsen van af.

Zo wordt de diepte van het terrein 25m genomen vanaf de rooilijn, terwijl in de vorige procedure vast stond dat de discutabele woonzone 25m bedroeg van aan de straat. Hierdoor ligt de huidige achterkavelgrens niet meer op de grens met het agrarisch gebied, maar wordt **2.50m van het agrarisch gebied ingenomen**. Hetgeen **juridisch niet mogelijk** is. De werkelijke tuinzone bedraagt, na correctie, nog 0.50m.

Verder werd uitdrukkelijk een bepaling van een dakhelling gevraagd en beschreven, die in de huidige voorschriften wederom geschrapt is. Ook de maximum kroonlijsthoogte is verhoogd van 4.00m naar 6.00m.

Tot slot is ook de afstand tussen de bouwzone en de zijperceelsgrens wederom verkleind van 4.00m naar 3.00m. Tot slot valt een tegenstrijdigheid op in de voorschriften voor nutsgebouwtjes. Deze zijn toegelaten in de bouwzone. De afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 2,00m, terwijl deze van de bouwzone 3m bedraagt. De aanvraag neemt wederom een deel van het agrarisch gebied tot tuinzone (2,50m) waardoor de aanvraag planologisch niet aanvaardbaar is.

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

Het plan dat in de vorige procedure opgemaakt werd naar aanleiding van de hoorzitting, bevatte enkele oplossingen voor gestelde bekommernissen. Deze worden in de huidige aanvraag teruggestroefd.

Er wordt wederom niets meer gezegd over de dakvorm. Het weigeringsbesluit van augustus 2008 beschrijft nochtans uitdrukkelijk het gebrek hieraan. Er werd tevens vermeld dat platte daken, gezien de context, niet konden.

Verder werd opgemerkt dat de vrije afstand tot de perceelsgrenzen van 3.00m eerder van toepassing is voor halfopen bebouwing en dat voor open bebouwing 4.00m tot 5 m aangewezen is. In de gewijzigde plannen na de hoorzitting werd dit aangepast naar 4.00m. De huidige voorliggende plannen spreken weer van 3.00m.

De tegenstrijdigheid bij de nutsgebouwtjes kan enkel tot discussie leiden. Deze zijn toegelaten in de bouwzone. De afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 2.00m, terwijl deze van de bouwzone 3.00m bedraagt.

Als de initiële interpretatie van de aanvragers, met betrekking tot de diepte van de woonzone, aangenomen wordt, kan enkel vastgesteld worden dat de voorliggende aanvraag wederom een poging doet een deel van het agrarisch gebied in te palmen. Initieel werd aangebracht dat de zone 25m tot de rand van de weg bedroeg. De huidige aanvraag voorziet 25m vanaf de rooilijn, waardoor de achterkavelgrens 2.50m in agrarisch gebied komt te liggen. Het valt niet te verantwoorden dat bijkomend agrarisch gebied ingenomen wordt, zeker niet aangezien het feit dat de woonzone op zich al zeer discutabel blijft.

*De werkelijke achterkavelgrens komt op 0,5m van de bouwzone te liggen. Gezien de landelijke ligging is een minimum tuindiepte van een 10-tal meter noodzakelijk om tot een volwaardig bouwprogramma te komen op deze site. Deze tuinzone kon nooit gerealiseerd worden in de voorliggende verkaveling. Het valt dan ook te vrezen dat het achterliggende agrarisch gebied mee zal verkocht worden met de voorgestelde loten om zo een ruime tuin te kunnen aanbieden. De voorliggende aanvraag zal alzo een aanzet vormen tot vertuining van een gebied voorbehouden voor landbouwdoeleinden. Gezien de afstand van 0,5m tussen de bouwzone en de perceelsgrens, is het logisch te veronderstellen dat eventuele terrassen illegaal in het agrarisch gebied zullen komen te liggen.*

*Het is duidelijk dat het voorliggende verkavelingsvoorstel onmogelijk kan leiden tot een volwaardig bouwprogramma binnen het "woongebied" op deze landelijke locatie. De ruimtelijke draagkracht wordt ver overschreden. De voorliggende aanvraag, met twee loten, kan op deze plaats geen goede ruimtelijke ordening voortbrengen.*

### **c. Conclusie en voorstel**

*De aanvraag is zowel planologisch is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Enerzijds wordt een deel van het agrarisch gebied mee verkaveld, anderzijds kan het voorstel geen volwaardig bouwprogramma op deze plaats garanderen en wordt de ruimtelijke draagkracht van de locatie overschreden. Het is dan ook aangewezen het beroep ongegrond te verklaren en de vergunning niet te verlenen.  
..."*

Na de eerste verzoekende partij en diens raadsman, de heer [REDACTED], te hebben gehoord op 2 september 2009, beslist de verwerende partij op 17 september 2009 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 21 september 2009 betekend aan de verzoekende partijen. Het voorliggende verzoekschrift werd ingediend met een aangetekende brief van 20 oktober 2009, zodat aangenomen mag worden dat het beroep tijdig werd ingesteld.

### **B. Ontvankelijkheid van de vordering in hoofde van de tweede verzoekende partij**

De registratie van een inkomend verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §1 VCRO door de griffier van de Raad, ongeacht of deze registratie geschiedt na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, moet in essentie worden aangemerkt als de beoordeling van de formele volledigheid van het betrokken verzoekschrift en impliceert geenszins, ook niet gedeeltelijk, de bevestiging van de ontvankelijkheid van het verzoekschrift.

De registratie van een verzoekschrift verhindert derhalve niet dat het beroep tot schorsing en/of vernietiging in voorkomend geval alsnog onontvankelijk wordt verklaard indien vastgesteld moet worden dat een verzoekende partij het rechtens verschuldigde griffierecht niet heeft betaald.

De griffier van de Raad heeft met een ter post aangetekende brief van 17 december 2009 de verzoekende partijen uitgenodigd om binnen een termijn van dertig dagen conform artikel 4.8.18

VCRO over te gaan tot betaling van het verschuldigde griffierecht en dit op straffe van niet-ontvankelijkheid van het beroep.

Met een op 30 december 2009 aangetekende brief delen de verzoekende partijen aan de Raad mee dat een betaling van 175,00 euro werd uitgevoerd. Aangezien uit vermelde brief van 30 december 2009 niet valt af te leiden of vermelde betaling in hoofde van de eerste verzoekende partij dan wel van de tweede verzoekende partij is geschied, neemt de Raad aan dat de betaling van het enkel griffierecht gebeurde in hoofde van de eerste verzoekende partij.

Aangezien de tweede verzoekende partij op de zitting van 21 april 2010 geen conform artikel 4.8.18, vierde lid VCRO, zoals dit gold ten tijde van de zitting, gegronde redenen heeft aangebracht om de niet-betaling van het rechtens verschuldigde griffierecht te verantwoorden, dient de Raad tot de onontvankelijkheid van het beroep van de tweede verzoekende partij te besluiten.

### **C. Ontvankelijkheid van de vordering in hoofde van de eerste verzoekende partij**

Ongeacht de registratie conform artikel 4.8.17, §1 VCRO en onverminderd eventuele door de verwerende partij ingeroepen excepties, rust op de Raad steeds de ambtshalve plicht na te gaan of een verzoekschrift op ontvankelijke wijze werd ingediend. De registratie van een verzoekschrift verhindert derhalve niet dat het beroep in voorkomend geval alsnog onontvankelijk wordt verklaard.

De Raad stelt vast dat uit het inleidende verzoekschrift niet kan worden afgeleid wat de eerste verzoekende partij precies beoogt. De wederantwoordnota van de eerste verzoekende partij biedt ter zake meer duidelijkheid daar waar het volgende wordt gesteld:

“ ...

*Om al deze bovenvermelde redenen vragen wij dan ook de goedkeuring van de verkaveling zoals ze opgemaakt werd op 10 september 2008 met eventuele aanpassingen van de stedenbouwkundige voorschriften.*

... ”

In zoverre de verzoekende partij de Raad dan ook vraagt om ‘*de goedkeuring van de verkaveling zoals ze opgemaakt werd op 10 september 2008 met eventuele aanpassingen van de stedenbouwkundige voorschriften*’, moet, gelet op artikel 4.8.1, tweede lid VCRO en artikel 4.8.3, §1, eerste lid VCRO, vastgesteld worden dat het niet aan de Raad toekomt om als administratief rechtscollege een dergelijke beslissing te nemen.

Met de verwerende partij moet bovendien vastgesteld worden dat het verzoekschrift, zelfs na regularisatie en in tegenstelling tot wat artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO voorschrijft, ten aanzien van de bestreden beslissing evenmin een omschrijving bevat van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur naar het oordeel van de verzoekende partij worden geschonden.

De grieven die de eerste verzoekende partij in haar geregulariseerd verzoekschrift formuleert, kunnen in essentie uitsluitend beschouwd worden als een opsomming van feitelijke gegevens en persoonlijke bedenkingen met betrekking tot bepaalde elementen uit het bestreden besluit, doch slechts in die zin dat stelselmatig het tegendeel wordt beweerd, zonder dat concrete, door de Raad verifieerbare gegevens worden aangereikt.

Ook uit deze vaststelling dient noodzakelijk afgeleid te worden dat de eerste verzoekende partij in wezen kennelijk enkel aanstuurt op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van het afleveren van de door haar beoogde verkavelingsvergunning. Gelet op artikel 4.8.1, tweede lid VCRO en artikel 4.8.3, §1, eerste lid VCRO komt het, zoals hoger reeds werd aangegeven, evenwel niet toe aan de Raad om een dergelijke uitspraak te doen.

De Raad moet bijgevolg noodzakelijk besluiten tot de onontvankelijkheid van het beroep.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep, in zoverre het uitgaat van de tweede verzoekende partij, is conform artikel 4.8.18 VCRO onontvankelijk.
2. Het beroep, in zoverre het uitgaat van de eerste verzoekende partij, is conform artikel 4.8.1, tweede lid VCRO en artikel 4.8.3, §1, eerste lid VCRO onontvankelijk.
3. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de eerste verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 maart 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,      voorzitter van de derde kamer,  
  
                                 met bijstand van

Katrien VISSERS,      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER