

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0524 van 10 december 2012
in de zaak 1112/0081/A/1/0057

In zake:

1. mevrouw [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves LOIX
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*Tussenkommende
partij:*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 26 september 2011, strekt tot de vernietiging van een beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 28 juli 2011.

Met deze beslissing heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merksplas van 5 mei 2011 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkommende partij onder voorwaarden een vergunning verleend voor het wijzigen van een vergunde verkaveling.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. De tussenkommende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 maart 2012, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaten Karolien BULKMANS en Yves LOIX, die verschijnen voor de verzoekende partij, en advocaat Matthias VALKENIERS, die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, alhoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

Mevrouw [REDACTED] vraagt met een op 17 november 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 29 november 2011 vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 8 november 2005 verklaart de verwerende partij het administratief beroep tegen een eerdere weigering van de splitsing van kavel 92 onontvankelijk en op 19 juli 2008 willigt de verwerende partij een volgend administratief beroep tegen een weigering van de splitsing van kavel 92 niet in.

Op 14 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merksplas een aanvraag in voor een vergunning voor "*wijziging van een vergunde verkaveling*".

De aanvraag beoogt het splitsen van kavel 92, een hoekperceel, in kavels 92A (1.450m²) en 92B (1.460m²): de bestaande woning op kavel 92A is gericht naar de straat [REDACTED] en de toekomstige bebouwing op kavel 92B is gericht op de [REDACTED].

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgesteld gewestplan 'Turnhout', gelegen in woonpark.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is wel gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling van 7 juli 1966.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 februari 2011 tot en met 23 maart 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend.

De technische dienst van de gemeente Merksplas adviseert gunstig op 10 maart 2011.

Het Agentschap voor Natuur en Bos afdeling Antwerpen adviseert voorwaardelijk gunstig op 22 maart 2011.

Op 31 maart 2011 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merksplas volgend standpunt in:

“ ...

De ontworpen kavels 92A en 92B zijn half zo groot als de overige percelen in de verkaveling. De voorgestelde perceelsafmetingen zijn te klein in vergelijking met de percelen in de onmiddellijke omgeving. Bovendien passen de percelen niet in de omliggende perceelsconfiguratie. De schaal van de nieuwe kavels kan op deze locatie dan ook niet aanvaard worden.

Na verdeling heeft geen van beide loten een achtertuin waardoor het groene aspect van de oorspronkelijke verkaveling verloren gaat. Bovendien bedraagt bij kavel 92B de afstand van de strook voor hoofdgebouwen tot het links aanpalende perceel slechts 3m, waar dit in de rest van de verkaveling minimum 6m is. Hierdoor wordt de leefbaarheid en het gebruiksgenot van zowel de aanpalende percelen als de 2 nieuwe percelen geschonden.

Door de splitsing wordt de ruimtelijke draagkracht van het gebied overschreden. Het versnipperen van hoekpercelen louter omdat zij door hun ligging een betere toegankelijkheid hebben dan gewone kavels, kan ruimtelijk niet aanvaard worden.

Gelet op hogervermelde toetsing aan de ruimtelijke ordening integreert de aanvraag zich op onvoldoende wijze in de omgeving.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 21 april 2011 door zich aan te sluiten bij voormeld standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merksplas.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merksplas weigert op 5 mei 2011 een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De bebouwingsgraad op beide kavels is groot. Na verdeling heeft geen van beide loten een achtertuin waardoor het groene aspect van de oorspronkelijke verkaveling verloren gaat. Bovendien bedraagt bij kavel 92B de afstand van de strook voor hoofdgebouwen tot het links aanpalende perceel slechts 3,00m, waar dit in de rest van de verkaveling

minimum 6,00m is. Hierdoor wordt de leefbaarheid en het gebruiksgenot van zowel de aanpalende percelen als de 2 nieuwe percelen geschonden.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gelet op de hogervermelde toetsing aan de ruimtelijke ordening integreert de aanvraag zich op onvoldoende wijze in de omgeving.

Algemene conclusie

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, **maar de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt**. De aanvraag dient daarom **geweigerd** te worden.*

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 30 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 14 juli 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt om het beroep niet in te willigen en een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning te weigeren:

“ ...

De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. De onmiddellijke omgeving laat zich inderdaad omschrijven als een groene residentiële buurt met vrijstaande woningen op ruime kavels.

De aanvraag voorziet in het afsplitsen van een gedeelte van de tuin bij een vergunde woning op een hoekperceel. Geen van beide loten zal na verdeling een achtertuin hebben. Hierdoor wordt de leefbaarheid en het gebruiksgenot van zowel de aanpalende percelen als de 2 nieuwe percelen geschonden. De bebouwingsgraad op het perceel is ook buitenmaats en ruimtelijk onverantwoord in woonparkgebied.

De nieuw gevormde percelen zijn slechts half zo groot als de overige percelen in de verkaveling en passen niet in de omliggende perceelsconfiguratie. Het versnipperen van hoekpercelen, louter omdat zij door hun ligging een betere toegankelijkheid hebben dan “gewone” kavels, kan ruimtelijk niet aanvaard worden.

Bovendien dient opgemerkt te worden dat een gelijkaardige aanvraag inzake het opsplitsen van perceel 92 op 17.01.2008 door deputatie werd geweigerd (ROBR/07-354).

Conclusie: *Voorgestelde verkavelingswijziging is niet verenigbaar met de omgeving omdat:*

- De voorgestelde perceelsafmetingen te klein zijn in vergelijking met de percelen in de onmiddellijke omgeving;*
- De bebouwingsgraad te groot is en er geen tuin overblijft;*
- De aanvraag niet past binnen de bestaande perceelsconfiguratie.*

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

...”

Na de hoorzitting op 26 juli 2011 beslist de verwerende partij op 28 juli 2011 het beroep voorwaardelijk in te willigen en onder voorwaarden een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1. Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woonpark.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

...

3. De aanvraag dient getoetst te worden op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. De onmiddellijke omgeving laat zich inderdaad omschrijven als een groene residentiële buurt met vrijstaande woningen op ruime kavels.

De aanvraag voorziet in het afsplitsen van een gedeelte van de tuin bij een vergunde woning op een hoekperceel.

De nieuw gevormde percelen zijn weliswaar kleiner dan de overige percelen in de verkaveling, maar de deputatie is van oordeel dat in woonpark percelen met een oppervlakte van meer dan 1.400m² aanvaardbaar zijn. Om de leefbaarheid en het gebruiksgenot van zowel de aanpalende percelen als de betrokken percelen te garanderen, wordt bebouwing op 6m van de linker perceelsgrens en een bouwdiepte van maximaal 15 meter opgelegd. Op deze wijze blijft voldoende mogelijkheid voor tuinaanleg rondom de woning.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

Het advies van 22 maart 2011 van het Agentschap voor Natuur en Bos dient te worden gevolgd.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard onder de voorwaarden van bebouwing op 6 meter van de linker perceelsgrens en een bouwdiepte van maximaal 15 meter.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij moet de bestreden beslissing niet betekenen aan de verzoekende partijen, die dan ook beroep kunnen instellen binnen een vervaltermijn van 45 dagen, die ingaat de dag na deze van de aanplakking.

De verzoekende partijen voeren aan en staven met door hen neergelegde documenten dat de bestreden beslissing op 14 augustus 2011 werd aangeplakt, zodat zij tijdig beroep hebben ingesteld bij aangetekende brief van 26 september 2011.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen, die volgens haar alleen maar in de ruimere omgeving wonen van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Bovendien stelt de tussenkomende partij dat er tijdens het openbaar onderzoek slechts twee bijzonder summiere bezwaarschriften zijn ingediend, zodat eigenaars die geen bezwaarschrift ingediend hebben, zoals de verzoekende partijen, minstens geen belang hebben om beroep in te stellen bij de Raad.

Beoordeling door de Raad

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijkertijd zullen de verzoekende partijen moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO beroep in te stellen bij de Raad.

De Raad oordeelt wel dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen, maar de verzoekende partijen maken in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk dat zij, als eigenaars van omliggende percelen in dezelfde verkaveling, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De Raad aanvaardt daartoe de door de verzoekende partijen aangevoerde mogelijke aantasting van hun woonklimaat, meer bepaald van het aanwezige groen in de onmiddellijke omgeving, en van de leefbaarheid en het gebruiksgenot van hun percelen door de dichte bebouwingsgraad die zou ontstaan. Bovendien omschrijven de verzoekende partijen de aard en de omvang van deze

hinder en nadelen voldoende concreet en is het niet te betwisten dat er een causaal verband bestaat met de realisatie van de bestreden beslissing.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun derde middel roepen de verzoekende partijen de volgende schendingen in:

“ ...

Genomen uit de schending van artikelen 4.3.1 VCRO wegens kennelijke onredelijke en onzorgvuldige toetsing in het kader van de goede ruimtelijke ordening en uit schending van artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, schending van het materieel motiveringsbeginsel, redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur en van de rechtens vereiste wettelijke en feitelijke grondslag.

...”

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing onvoldoende motiveert waarom de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Zij verwijzen hiertoe naar de toetsingscriteria van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO en menen dat de verwerende partij hiermee, en meer bepaald met betrekking tot het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van het project, in de bestreden beslissing geen, minstens niet afdoende, rekening houdt.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij enerzijds wel de omliggende buurt beschrijft als groene residentiële buurt met vrijstaande woningen op ruime kavels, maar anderzijds beslist dat de opsplitsing van twee percelen toch toegelaten kan worden, zonder onder meer het gebrek aan tuin van deze kavels te behandelen.

Bovendien verwijzen de verzoekende partijen naar een vorige beslissing van 17 januari 2008 van de verwerende partij die daarbij een volgens hen identieke aanvraag weigert en de verwerende partij verantwoordt, volgens de verzoekende partijen, dit gewijzigd standpunt niet.

Tevens wijzen de verzoekende partijen op het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die onder meer de beperkte oppervlakte van de opgesplitste percelen als onaanvaardbaar beschouwt en als belangrijk motief om de vergunning te weigeren.

2.

De tussenkomende partij meent dat de bestreden beslissing, door de beschrijving van de omgeving van de aanvraag en het opleggen van een voorwaarde in verband met de afstand tot de perceelsgrens en de bouwdiepte van de geplande constructie, wel degelijk voldoende de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening beoordeelt.

Bovendien wijst de tussenkomende partij er op dat een vorige beslissing de verwerende partij niet bindt: de verwerende partij kan, omwille van haar beleidsvrijheid, haar beoordeling van een aanvraag altijd wijzigen.

De tussenkomen de partij stelt nog dat in vergelijking met hetgeen de verwerende partij bij de weigering van de vorige aanvraag beslist heeft, de thans vergunde kavels qua oppervlakte en perceelsbreedte vergelijkbaar zijn met de kavels in de onmiddellijke omgeving en wel degelijk over een achtertuin en mogelijkheden tot groeninkleding beschikken.

Volgens de tussenkomen de partij heeft de verwerende partij de verenigbaarheid met de omgeving gegarandeerd door het opleggen van vergunningsvoorwaarden.

Tot slot stelt de tussenkomen de partij dat de gewijzigde beoordeling van de verwerende partij in vergelijking met een vorige aanvraag ingegeven kan zijn door de mogelijkheid van artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO om thans rekening te houden met 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen'.

3.

De verzoekende partijen benadrukken dat de bestreden beslissing op geen enkele wijze vermeldt waarom de opsplitsing nu wel aanvaardbaar is en bij een vorige aanvraag niet.

Met betrekking tot de mogelijkheid om rekening te houden met 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' stellen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing geen enkele dergelijke visie weergeeft, en zelfs wanneer de verwerende partij deze 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' gevolgd zou zijn, zij dit alsnog in de bestreden beslissing moet vermelden.

Volgens de verzoekende partijen is het standpunt van de tussenkomen de partij dan ook niet onderbouwd.

Beoordeling door de Raad

1.

Wanneer de verwerende partij, op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO, beslist over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtcollege. Bij de behandeling van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Het behoort daarentegen wel tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften te beslissen of de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede plaatselijke aanleg en een goede ruimtelijke ordening.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de plaatselijke aanleg en een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gebaseerd om al dan niet een vergunning te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht kan onderzoeken of de vergunningverlenende overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft kunnen beslissen.

2.

Volgens het gewestplan Turnhout is het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen in woonparkgebied, dit is een gebied waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

Wanneer het voorwerp van de aanvraag, zoals hier, qua bestemming verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, moet de verwerende partij, krachtens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening onderzoeken. Of de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening moet eveneens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt daarbij over een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan en mag zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met in de bestreden beslissing opgenomen motieven en moet de Raad onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan de appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

De verwerende partij moet de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening onderzoeken en beoordelen op basis van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de 'in de omgeving bestaande toestand'.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria die, voor zover noodzakelijk of relevant voor de aanvraag, moeten onderzocht worden.

Bij het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in de 'in de omgeving bestaande toestand' is de ruimere omgeving minder doorslaggevend dan de onmiddellijke omgeving, en de naastliggende percelen in het bijzonder, die de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening het sterkst beïnvloedt.

Bovendien bepaalt artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO dat "de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld" door de aanvraag, "voor zover noodzakelijk of relevant (te beoordelen) aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op (onder andere) het ruimtegebruik en de bouwdichtheid".

3.

De Raad oordeelt dat, alhoewel de bestreden beslissing een omschrijving bevat van de in de omgeving van de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning bestaande toestand (*"een groene residentiële buurt met vrijstaande woningen op ruime kavels"*), uit de motivering van de bestreden beslissing niet blijkt hoe *"het afsplitsen van een gedeelte van de tuin bij een vergunde woning op een hoekperceel"* als een afzonderlijk perceel in dit woonpark verenigbaar is met de concrete ruimtelijke ordening in deze in de omgeving bestaande toestand.

De loutere stelling dat *"in woonpark percelen met een oppervlakte van meer dan 1.400m² aanvaardbaar zijn"*, volstaat daartoe niet en kan niet leiden tot de redelijke en zorgvuldige conclusie dat de opsplitsing van een perceel met bijkomend nieuwe bebouwing op het afgesplitste perceel in het betrokken woonpark verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Ook de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarden met betrekking tot de inplanting van de bebouwing *"op 6 meter van de linker perceelsgrens en een bouwdiepte van maximaal 15 meter"*, laten niet toe te oordelen dat de verwerende partij de aanvraag effectief getoetst heeft aan de ruimtelijke ordening in de omgeving bestaande toestand.

Deze voorwaarden lijken integendeel eerder de stelling van de verzoekende partijen te ondersteunen dat de opsplitsing van het bestaand perceel in twee afzonderlijke percelen in het betrokken woonpark ruimtelijk onverantwoord is, nu blijkt dat de inplanting van de nieuwe bebouwing noopt tot het opleggen van hinderbeperkende maatregelen.

4.

De bestreden beslissing bevat dan ook geen deugdelijke beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening.

Het kennelijk onredelijk en onzorgvuldig karakter van de in de bestreden beslissing vervatte beoordeling van een goede ruimtelijke ordening wordt nog benadrukt nu, zoals ook blijkt uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de verwerende partij een gelijkaardige aanvraag van de tussenkomende partij op 17 januari 2008 geweigerd heeft op basis van de overwegingen dat de bebouwingsgraad op het perceel buitenmaats en ruimtelijk onverantwoord is in het betrokken woonpark, dat de nieuw gevormde percelen slechts half zo groot zijn als de overige percelen in de verkaveling en niet passen in de omliggende perceelsconfiguratie, en dat het versnipperen van hoekpercelen, louter omdat zij door hun ligging een betere toegankelijkheid hebben dan 'gewone' kavels, ruimtelijk niet aanvaard kan worden.

Deze overwegingen zijn volledig identiek aan de overwegingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over de aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, terwijl de verwerende partij niet aantoont waarom haar beoordeling nu verschilt van die van de vorige aanvraag.

De Raad oordeelt dan ook dat de bestreden beslissing de motiveringsplicht schendt door niet, laat staan afdoende en pertinent, aan te tonen dat de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en meer concreet verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand, meer bepaald met betrekking tot het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO.

Het derde middel is dan ook gegrond.

Eerste en tweede middel

De Raad onderzoekt het eerste en het tweede middel van de verzoekende partijen niet, omdat geen van beide kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 juli 2011, waarbij aan de tussenkomen de partij onder voorwaarden een vergunning wordt verleend voor het wijzigen van een vergunde verkaveling op een perceel gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■.
3. De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomen de partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 december 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

 met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS