

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0885 van 23 december 2014
in de zaak 1314/0018/A/1/0013

In zake:

1. mevrouw **Jasmine ERGO**
2. de heer **Leo SCHOOVAERTS**

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

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Véronique ELSEMANS

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 6 december 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 12 juli 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel van 15 april 2013 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de heer Bernard VAN GASTEL en Yvonna DE BACKER (hierna de aanvragers genoemd) onder voorwaarden een vergunning verleend voor de wijziging van een verkavelingsvergunning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2990 Wuustwezel, Beukendreef 24-26 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie G, nummer 469W8.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 2 december 2014, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sophie AERTS, die loco advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST verschijnt voor de verzoekende partijen, en mevrouw Véronique ELSEMANS, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 14 januari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel een aanvraag in voor een verkavelingswijziging.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel heeft op 25 juni 2012 een eerdere, op 28 februari 2012 ingediende aanvraag voor een verkavelingswijziging geweigerd.

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

Het perceel is lot 69 van de behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling nr. 109 (146/096) van 27 oktober 1967.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 januari tot en met 15 februari 2013, dienen onder meer de verzoekende partijen één van de 69 bezwaarschriften in.

Pidpa adviseert voorwaardelijk gunstig op 18 januari 2013.

Eandis adviseert voorwaardelijk gunstig op 23 januari 2013 en gunstig op 25 februari 2013.

Belgacom adviseert gunstig op 25 januari 2013.

Telenet adviseert gunstig op 8 februari 2013.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel verleent op 15 april 2013 als volgt een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning:

“ ...

toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

... ”

Gelet dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan.

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat kavelvorm, kavelbreedte, kaveldiepte, perceelsconfiguratie en -oriëntatie aanvaardbaar zijn.

Overwegende dat door de schaarste van onbebouwde percelen in deze woonwijk en in het algemeen en gezien de perceelsconfiguratie hier specifiek, de ruimte bij voorkeur zo efficiënt mogelijk wordt benut. Met name wordt het ruimtelijk beter geacht dat (bescheiden en betaalbare) ééngezinswoningen, indien mogelijk, in halfopen verband worden opgericht.

De geplande verkaveling is gelegen in woongebied in de ruime zin en komt dus principieel in aanmerking voor bebouwing. De ontwikkeling van zulk gebied is tevens te verantwoorden vanuit een algemeen ruimtelijk beleid gericht op verdichting van de woonkernen en dit ter vrijwaring van de verdere versnippering van de open ruimte.

Overwegende dat op het rechtsaanpalend perceel momenteel een vrijstaande ééngezinswoning staat. Volgens de van kracht zijnde verkaveling kunnen hier echter 2 gekoppelde woningen worden gebouwd. En dit uiteraard pas na sloping van de bestaande woning. Het is dus niet uitgesloten dat in de toekomst een aanvaardbaar straatbeeld van de Beukendreef met woningen in halfopen verband wordt voorzien. Het kenmerkende straatbeeld van een residentiële woonwijk komt bijgevolg niet in het gedrang.

Overwegende dat besloten kan worden dat de beoogde bebouwingstypologie en de voorgestelde perceelsordening voldoende in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening.

watertoets

...

Overwegende dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft.

Overwegende dat het voorliggende project niet ligt in een effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Overwegende dat derhalve in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het project.

...

Het college verleent de vergunning mits strikt voldaan wordt aan volgende bijzondere voorwaarden:

..."

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 15 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 juli 2013 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen:

"...

8. LEGALITEIT: *voorwaardelijk OK*

...

Toelichting:

Art. 4.6.7. §2. VCRO bepaalt dat ...

Op 11 januari werden alle 102 eigenaars van de overige percelen aangetekend op de hoogte gebracht van de verkavelingswijziging. Op 8 februari werden 69 bezwaren ontvankelijk verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

--> Een bezwaar kan maar tot de weigering van de wijzigingsaanvraag leiden als de vergunningverlenende overheid het gegrond bevindt. De vergunningverlenende overheid behoudt haar discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en kan dus, het behalen van het quotum ten spijt, het bezwaar verwerpen (zie verder goede ruimtelijke ordening).

Het advies van Pidpa wordt nageleefd + De bijgevoegde voorschriften worden toegepast.

9. GOEDE RO: OK

Toelichting:

Omgeving: mengvorm van open en gekoppelde bebouwing.

De oorspronkelijke verkaveling waarin de aanvraag gelegen is, is opgedeeld in twee zones: een zone voor vrijstaande bebouwing en een zone voor gekoppelde bebouwing.

Lot 69 (aanvraag) grenst aan de zone bestemd voor halfopen bebouwing. Voor de rechtsaanpalende loten 61 tem. 68 gelden immers de verkavelingsvoorschriften voor gekoppelde bebouwing + gericht naar de Beukendreef. → Lot 69 = een verderzetting van deze reeks loten.

Rechts aanpalende = samengevoegd + open bebouwing → de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften blijven echter gelden.

→ De aanvraag is verenigbaar met de omgeving

Het op te splitsen perceel = voldoende groot: meer dan 1.050m² + elk lot: een oppervlakte van meer dan 500m², een breedte van 13m en een bouwstrook van 10m breed.

De bouwdiepte wordt nu 17m, terwijl in de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften een bouwdiepte van 25m werd toegelaten.

De bestaande voorschriften van de aanpalende zone voor gekoppelde bebouwing kunnen op deze aanvraag toegepast worden. De dichtheid en de V/T-index is derhalve aanvaardbaar.

10. VOORSTEL TOT BESLISSING

...

Toelichting:

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorwaarden zoals opgenomen in de

beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 15/04/2013.

...”

Na de hoorzitting van 9 juli 2013 beslist de verwerende partij op 12 juli 2013 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en, onder voorwaarden, een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen:

“ ...

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

...

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

De Gewestelijke Hemelwaterverordening is van toepassing. De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verordening.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten op voorwaarde dat:

- Het advies van Pidpa-riolering wordt nageleefd.*

Art. 4.6.7. §2. VCRO bepaalt dat ...

Op 11 januari werden alle 102 eigenaars van de overige percelen aangetekend op de hoogte gebracht van de verkavelingswijziging. Op 8 februari werden 69 bezwaren ontvankelijk verklaard door het college van burgemeester en schepenen.

Een bezwaar kan maar tot de weigering van de wijzigingsaanvraag leiden als de vergunningverlenende overheid het gegrond bevindt. De vergunningverlenende overheid behoudt haar discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en kan dus, het behalen van het quotum ten spijt, het bezwaar verwerpen (zie beoordeling van de goede ruimtelijke ordening).

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.

Wanneer schema van bijlage 2 bij het besluit van 20 juli 2006 wordt doorlopen (vertaald in het watertoetsinstrument) bekomt men als resultaat dat (geen) advies moet worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot het begroten van het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid. Voor het overige is een positieve uitspraak over de watertoets mogelijk indien ten minste wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en aan de voorwaarden gesteld in het voornoemd advies. De verkaveling bevat ook voorschriften met betrekking tot de waterhuishouding.

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De omgeving wordt gekenmerkt door een mengvorm van open en gekoppelde bebouwing.

De oorspronkelijke verkaveling waarin de aanvraag gelegen is, is opgedeeld in twee zones, namelijk een zone voor vrijstaande bebouwing en een zone voor gekoppelde bebouwing. Middels voorliggende verkavelingswijziging wenst men lot 69 op te splitsen in twee loten voor halfopen bebouwing. Lot 69 grenst aan de zone bestemd voor halfopen bebouwing. Voor de rechtsaanpalende loten 61 t/m 68 gelden immers de verkavelingsvoorschriften voor gekoppelde bebouwing. Deze percelen zijn net als de aanvraag gericht naar de Beukendreef. Lot 69 kan dan ook als een verderzetting van deze reeks loten beschouwd worden.

Het lot gelegen langs de rechterzijde van het betreffende perceel werd onlangs samengevoegd tot 1 perceel met open bebouwing. De oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften blijven van toepassing en de oorspronkelijke geest waarin de verkaveling werd opgericht blijft bestaan. De aanvraag is verenigbaar met de omgeving.

Het op te splitsen perceel heeft voldoende ruime afmetingen (meer dan 1.050m²) om twee woningen in halfopen bebouwing toe te laten. De nieuwe loten 69A en 69B hebben elk een oppervlakte van meer dan 500m², een breedte van 13m en een bouwstrook van 10m breed. De bouwdiepte wordt nu 17m, terwijl in de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften een bouwdiepte van 25m werd toegelaten. De bestaande voorschriften van de aanpalende zone voor gekoppelde bebouwing kunnen op deze aanvraag toegepast worden. De dichtheid en de V/T-index is derhalve aanvaardbaar.

Er kan geconcludeerd worden dat de bezwaren ongegrond zijn en dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking kan komen.

...

Het beroep ... wordt niet ingewilligd.

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 15/04/2013.
...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.1.

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het legaliteitsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 inzake de formele motivering van bestuurshandelingen, en ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen rekening houdt met de in artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO vermelde aandachtspunten met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij met de bestreden beslissing een verkavelingswijziging vergunt voor de opsplitsing van een perceel in twee loten voor de bouw van twee gekoppelde woningen, zonder, en volgens hen ten onrechte, rekening te houden met het actuele bestaande straatbeeld dat uitsluitend gekenmerkt wordt door open bebouwing.

De verzoekende partijen wijzen er op dat hun perceel reeds sinds 1994 samengevoegd is om de oprichting van een open bebouwing mogelijk te maken.

De verzoekende partijen voeren aan dat er niet kan worden verwezen naar een hypothetische, maar op dit ogenblik niet bestaande, aanpalende “zone voor halfopen bebouwing”.

Tot slot wijzen de verzoekende partijen op de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel van 25 juni 2012, waaruit volgens hen de wil blijkt om de zone voor halfopen bebouwing eerder te beperken dan uit te breiden.

1.2.

In hun tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.21 §1 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en de ontstentenis van de vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen verwijzen naar hun administratief beroepsverzoekschrift en de nota die zij in de administratieve beroepsprocedure hebben ingediend.

Volgens de verzoekende partijen beantwoordt de verwerende partij hun bezwaren niet, minstens niet afdoende.

De verzoekende partijen voeren aan dat de door de bestreden vergunde verkavelingswijziging beoogde halfopen bebouwing volledig omringd is met vrijstaande bebouwing, en dat er door de bestreden beslissing een onaanvaardbare verhoging is van de V/T-index.

Op basis van een berekening stellen de verzoekende partijen dat er een complete wanverhouding is tussen de voorziene bebouwingsdichtheid op het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en de omringende percelen.

De verzoekende partijen wijzen er op dat ook “bergplaatsen en hokken” zullen worden toegelaten, die 10% van de perceelsoppervlakte mogen innemen.

Volgens de verzoekende partijen houdt de verwerende partij in de bestreden beslissing geen rekening met al deze argumenten.

1.3.

In hun derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.6.7 §2 VCRO, artikel 4.7.21 VCRO en de ontstentenis van de vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen wijzen er op dat een verkavelingswijziging moet worden geweigerd wanneer meer dan de helft van de kaveleigenaars een gegrond bezwaar heeft ingediend.

De verzoekende partijen verwijzen naar het ingeroepen bezwaar en de uiteenzetting van hun eerste en tweede middel waaruit, volgens hen, blijkt dat de bestreden beslissing ingaat tegen de feitelijke toestand van de omgeving die gekenmerkt wordt door een homogeen straatbeeld van open bebouwing.

2.1.

De verwerende partij antwoordt op het eerste middel dat zij een gevraagde verkavelingswijziging moet aftoetsen aan de algemene karakteristieken en opvattingen van de oorspronkelijke verkaveling.

Verder merkt de verwerende partij op dat alleen ‘relevante’ elementen bij de beoordeling van de aanvraag moeten worden betrokken, en dus niet dat alle in artikel 4.3.1 §2 VCRO vermelde punten moeten worden getoetst.

Op basis van foto's verduidelijkt de verwerende partij dat er meerdere halfopen bebouwingen zijn in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Volgens de verwerende partij moet er rekening worden gehouden met het oorspronkelijk opzet van de verkaveling, waardoor de verwerende partij in de bestreden beslissing kan stellen dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, grenst aan de zone bestemd voor halfopen bebouwing.

De verwerende partij stelt tot slot dat het betoog van de verzoekende partijen veeleer bestaat uit opportunistiekritiek.

2.2.

De verwerende partij wijst er, met betrekking tot het tweede middel, vooreerst op dat de motiveringsplicht niet impliceert dat zij als vergunningverlenend bestuursorgaan moet antwoorden op alle aangevoerde argumenten.

De verwerende partij antwoordt verder dat zij wel degelijk rekening heeft gehouden met de argumenten van de verzoekende partij. Zij stelt dat de omgeving gekenmerkt wordt door een mengvorm van open en gekoppelde bebouwing, dat het op te splitsen perceel voldoende ruime afmetingen heeft en dat de aanvraag verantwoord is vanuit een algemeen ruimtelijk beleid van verdichting.

2.3.

De verwerende partij antwoordt op het derde middel dat de verkavelingsvergunning, krachtens artikel 4.6.7 VCRO, alleen geweigerd moet worden wanneer de ingediende bezwaren 'gegrond' worden bevonden. De verwerende partij verwijst naar de motieven van de bestreden beslissing en de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel.

3.1.

De verzoekende partijen wijzen er in hun wederantwoordnota met betrekking tot het eerste middel opnieuw op dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel op 25 juni 2012 een gelijkaardige verkavelingswijziging geweigerd heeft.

Volgens de verzoekende partijen maakt de verwerende partij zich in haar antwoordnota schuldig aan substitutie van motieven.

De verzoekende partijen voegen een uittreksel van het kadasterplan bij, waaruit volgens hen moet blijken dat de halfopen gebouwde woningen, in een zone voor halfopen bebouwing, op een ruimere afstand van het bouwperceel gelegen zijn.

3.2.

Met betrekking tot het tweede middel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij zich beperkt tot algemeenheden en stijlformules, zonder in te gaan op hun precieze en omstandige argumentatie.

De verzoekende partijen herhalen dat het college van burgemeester en schepenen op 25 juni 2012 eenzelfde aanvraag nog geweigerd heeft omwille van een onaanvaardbare verhoging van de V/T-index.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing hun argumentatie dat de aanvraag leidt tot een toename van de bebouwde oppervlakte met 20% niet beantwoordt.

3.3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij zich niet inhoudelijk verweert met betrekking tot hun derde middel.

Volgens de verzoekende partijen tonen zij duidelijk aan waarom hun bezwaren gegrond zijn. Ze herhalen dat de beoogde splitsing van het perceel ingaat tegen de feitelijke toestand van de omgeving, die gekenmerkt wordt door een homogeen straatbeeld van open bebouwing.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing vergunt de wijziging van verkavelingsvergunning nr. 109 (146/096), waarbij lot 69 wordt opgesplitst voor de creatie van twee loten voor gekoppelde eengezinswoningen.

De overheid moet de overeenstemming van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening beoordelen op basis van de in artikel 4.3.1 §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria. Zij moet daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand, maar kan ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de in artikel 4.3.1 §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten.

Artikel 4.7.21 §1 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de verwerende partij bij de behandeling van het administratief beroep een aanvraag volledig moet onderzoeken. Dit betekent dat de verwerende partij de aanvraag opnieuw beoordeelt, zowel met betrekking tot de legaliteit als de opportuniteit ervan, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

De formele en materiële motiveringsverplichting van de verwerende partij betekent dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, hetgeen onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. De Raad moet op basis van de concrete gegevens van de zaak wel onderzoeken of de verwerende partij de feiten, waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op basis daarvan in redelijkheid heeft beslist.

De vereisten van de formele motiveringsverplichting, zoals die volgen uit de wet van 29 juli 1991, reiken niet zover dat zij een vergunningverlenend bestuursorgaan, dat beslist over een administratief beroep, verplichten tot het punt per punt beantwoorden van de beroepsargumenten. Het volstaat dat de verwerende partij in de bestreden vergunningsbeslissing duidelijk en afdoende de redenen vermeldt die de beslissing verantwoorden, zodat een belanghebbende zich met kennis van zaken kan verweren tegen de beslissing.

2.

Uit artikel 4.3.1 §2, eerste lid, 2° VCRO volgt dat een 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 houdend 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 onderzocht moeten worden.

Omwille van de aard van de aanvraag zal het vergunningverlenend bestuursorgaan vooreerst rekening moeten houden met de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en hinderaspecten.

Na de vaststelling dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestplan (woongebied) stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

3.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de omgeving gekenmerkt wordt door een mengvorm van open en gekoppelde bebouwing.

Verder stelt zij vast dat de oorspronkelijke verkaveling is opgedeeld in twee zones: een zone voor vrijstaande bebouwing en een zone voor gekoppelde bebouwing.

Lot 69, of het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, grenst aan de loten 61 tot en met 68, waarvoor de verkavelingsvoorschriften voor gekoppelde bebouwing reeds gelden.

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij:

“ ...

Het op te splitsen perceel heeft voldoende ruime afmetingen (meer dan 1.050m²) om twee woningen in halfopen bebouwing toe te laten. De nieuwe loten 69A en 69B hebben elk een oppervlakte van meer dan 500m², een breedte van 13m en een bouwstrook van 10m breed. De bouwdiepte wordt nu 17m, terwijl in de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften een bouwdiepte van 25m werd toegelaten. De bestaande voorschriften van de aanpalende zone voor gekoppelde bebouwing kunnen op deze aanvraag toegepast worden. De dichtheid en de V/T-index is derhalve aanvaardbaar.

...”

4.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij bij haar beoordeling het administratief beroepsverzoekschrift van de verzoekende partijen heeft betrokken.

De Raad oordeelt dat voormelde overwegingen van de bestreden beslissing kunnen gelden als een afdoende en zorgvuldige toets aan een goede ruimtelijke ordening, minstens tonen de verzoekende partijen niet aan dat deze overwegingen kennelijk onredelijk of foutief zijn.

Uit de door de verzoekende partijen bijgebrachte documenten kan de Raad niet afleiden dat er een uniform straatbeeld is, met alleen maar open bebouwing.

In hun wederantwoordnota erkennen de verzoekende partijen overigens zelf uitdrukkelijk dat er in de Beukendreef al minstens vier loten zijn met halfopen bebouwing.

5.

Zowel uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel van 15 april 2013, als uit de bestreden beslissing, blijkt duidelijk dat de door de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels ingediende bezwaren ongegrond zijn, zodat niet voldaan is aan de toepassingsvoorwaarden van de in artikel 4.6.7, §2 VCRO bepaalde weigeringsgrond.

6.

Met betrekking tot de door de verzoekende partijen aangevoerde schending van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel, oordeelt de Raad dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de bestreden beslissing onrechtmatig afwijkt van een vorige beoordeling door de verwerende partij.

De verzoekende partijen leggen geen enkele beslissing of geen enkel standpunt van de verwerende partij voor waaruit enig vertrouwenwekkend gedrag blijkt waartegen de bestreden beslissing ingaat.

De verzoekende partijen kunnen niet verwijzen naar de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel van 25 juni 2012 omdat dit geen beslissing is van de verwerende partij. Het vertrouwensbeginsel kan alleen betrekking hebben op rechtmatige verwachtingen die door het optreden van dezelfde overheid zijn gewekt.

7.

Met betrekking tot de door de verzoekende partijen ingeroepen schending van het gelijkheidsbeginsel oordeelt de Raad dat dit geschonden wordt wanneer in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk behandeld worden, zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve verantwoording is.

Wanneer de verzoekende partijen aanvoeren dat het gelijkheidsbeginsel geschonden is, moeten ze dat in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aantonen. De Raad oordeelt echter dat de verzoekende partijen zich beperken tot enkele algemene stellingen, zonder concreet te maken welke de in rechte en in feite gelijke gevallen zijn, die, zonder objectieve verantwoording, ongelijk behandeld worden.

Alle middelen zijn dan ook ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Sofie VAN NOTEN

Eddy STORMS