

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0328
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0385/A

Verzoekende partij	mevrouw Jenny VERSTRAETE (overleden) Rechtsgeding hervat door: de heer Frank VAN HOLLEBEKE vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Michiel DESCHEEMAEKER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	mevrouw Sophie DOBBELS vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Lies DU GARDEIN met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Hertsbergsestraat 4

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 februari 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 januari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ingelmunster van 14 september 2015 onontvankelijk verklaard.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ingelmunster heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een villa op een perceel gelegen te Ingelmunster, Bruggestraat 194, met als kadastrale omschrijving Ingelmunster, sectie B, nr. 0445F2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 mei 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 13 juni 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een

toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 september 2017.

Advocaat Michiel DESCHEEMAER voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Lies DU GARDEIN voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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 partij dient op 13 juli 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ingelmunster een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een villa" op een perceel gelegen te Ingelmunster, Bruggestraat 194.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Roeselare-Tielt', vastgesteld met koninklijk besluit van 17 december 1979 in woongebied. Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'BPA Ringlaan-Bruggestraat' goedgekeurd op 17 februari 1981.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 juli 2015 tot en met 20 augustus 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 5 augustus 2015 gunstig.

INFRAAX adviseert op 31 juli 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 14 september 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

"...

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG OF RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan ROESELARE - TIELT (KB 17/12/1979) gelegen in woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische

voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is eveneens gelegen binnen de voorschriften van een goedgekeurd SPA Ringlaan- Bruggestraat, goedgekeurd door het MB van 17 februari 1981. Het betreft de zone 1 en 6.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De voorschriften van het BPA zijn van toepassing.

Overeenstemming met dit plan

Het voorstel voldoet niet aan deze voorschriften.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Art. 4.4.1. §1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.

Het BPA voorziet:

- De gevelbreedte mag maximum 10 m bedragen
- Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3m toebedacht.

Het plan voorziet:

- De gevelbreedte bedraagt 20m
- Er zijn 2 bouwlagen voorzien en de kroonlijst bedraagt 6,2m

VERORDENINGEN

Gemeentelijke verordeningen

Gemeentelijk stedenbouwkundige verordening met oog op het versterken van de woonkwaliteit van 26 mei 2011.

De verordening is niet van toepassing bij deze aanvraag.

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fletsstalplaatsen van 17

december 2013. Deze verordening is van toepassing op de aanvraag. De nieuwbouw voorziet een dubbele garage

waardoor de aanvraag in overeenstemming is met de verordening.

Provinciale verordeningen

Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van baangrachten van 23 juli 2008.

De verordening is niet van toepassing bij deze aanvraag.

Gewestelijke verordeningen

Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997. De verordening is niet van toepassing bij deze aanvraag.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5 juli 2013. Deze verordening is van toepassing op deze aanvraag. In het dossier wordt een voldoende grote hemelwaterput en infiltratievoorziening aangelegd. De aanvraag is in overeenstemming met de verordening.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden

voor dergelijke verblijven van 8 juli 2005. De verordening is niet van toepassing bij deze aanvraag.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 4 juni 2009.

De verordening is niet van toepassing bij deze aanvraag.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag,

BOUWKUNDIG ERFGOED

Het perceel is niet gekend in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed, goedgekeurd op 28 november 2014.

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en

gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002 is van toepassing op de aanvraag.

HISTORIEK

Geen dossiers gekend.

MER-SCREENING

Gezien de omvang van de aanvraag kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot

aanzienlijke milieugevolgen.

NATUURTOETS

Gezien de omvang van de aanvraag kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot

negatieve gevolgen aan de natuurwaarden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag betreft het bouwen van een eengezinswoning van het open type. Het hoofdgebouw heeft een lengte van 16,5m, een breedte van 9,0m tot 12,5m en is voorzien van twee bouwlagen met schilddak. De kroonlijst heeft een hoogte van 6,2m, de nok heeft een hoogte van 10,13m tegenover het vloerpad. Aan de oost-zuidelijke zijde van de woning wordt een garage en overdekt terras aangebouwd. Deze aangebouwde constructie heeft een lengte van 13,3m, een breedte van 4,0m tot 7,0m en is eveneens voorzien van een schilddak. De kroonlijst heeft een hoogte 3,0m en de nok heeft een hoogte 5,04m tegenover het vloerpad. Door deze aanbouw wordt een totale breedte bekomen van 20,0m en een bouwdiepte van 19,5m.

De woning bevindt zich op 64,0m van de openbare weg, op 8,0m van de noordelijke perceelsgrens en op 12,3m van de zuidelijke perceelsgrens. De woning bevindt zich op minimaal 20 m van het kadastraal perceel B 445T2. De woning en garage worden opgericht in roodbruin genuanceerde gevelsteen gecombineerd met bruingrijze tegelpan als dakbedekking. Om de woning en de bijhorende garage toegankelijk te maken, wordt een oprit aangelegd met een breedte van 4,0 m tot 6,0m met een lengte van 83,5m. Ten oosten van de woning wordt deze oprit doorgetrokken tot aan de dubbele garage. Hiervoor wordt een verharde zone aangelegd met een breedte van 7m. Deze verharde strook verbreedt plaatselijk tot 14,0m.

Ten zuiden en ten westen van de woning wordt eveneens een verharde zone aangelegd die zal dienst doen als terras. Het hemelwater die op de nieuw aan te leggen verharding valt, infiltreert op natuurlijke wijze op eigen terrein. De omgeving bestaat uit open eengezinswoningen ten noorden van de kern van de gemeente. Aan de westelijke zijde bevindt zich een voormalig tankstation met bijhorend bedrijfsgebouwen. Aan de oostelijke zijde wordt het perceel afgebakend door de Ring van Ingelmunster.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag wijkt af van de voorschriften van het BPA Ringlaan — Bruggestraat. De perceelsbreedte waarop de woning zich bevindt is 10,3m. Door een afstand te behouden van 8,0m tot 12,3m van de laterale perceelsgrenzen wordt een gevel bekomen van 20,0m. Deze afstand tegenover de aangelanden is voldoende ruim waardoor er geen hinderlijke impact tegenover de omgeving te verwachten valt. Er dient ook te worden opgemerkt dat de hoofdwoning een breedte heeft van 16,5m en de aangebouwde garage zich op een afstand van 6,2m van de uiterste voorgevellijn bevindt. Hierdoor wordt er geen te robuuste gevel bekomen en is deze gevelbreedte ruimtelijk te aanvaarden. De omliggende woningen beschikken reeds over een gevelbreedte van ca. 14m tot 22m.

De voorgestelde gevelbreedte van 20m is dan ook geen uitzondering meer in de omliggende omgeving. De afwijking op de gevelbreedte wordt bijgevolg gezien als een beperkte afwijking.

Verder wijkt de bouwhoogte eveneens af tegenover de opgelegde voorschriften van het betrokken BPA. Een afwijking van 20cm wordt door de architect en aanvrager gemotiveerd om de verluchttingsleidingen weg te werken in een verlaagde zoldering. De opbouw met extra vloerisolatie vereist meer vloerdikte. De opgelegde voorschriften dateren van 1981. In deze tijd werd nog geen rekening gehouden met de huidige isolatie en ventilatienormen. De afwijking op de bouwhoogte volgt dan ook uit de reden van de huidige isolatie en ventilatienormen en duurzaam energiegebruik waardoor de afwijking op de bouwhoogte wordt gezien als een beperkte afwijking.

Het voorgestelde materiaal gebruik volgt de schaal en textuur van de omliggende woningen en ondersteunt op deze manier het straatbeeld, vooral vanaf de Ring,

De oprijlaan en bijkomende verharding beslaat een hele oppervlakte maar alle hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze op eigen terrein. Met alle aan te leggen verharding en te bouwen woning wordt een bezettingspercentage bekomen van 27,7%, Dit bezettingspercentage is in de omgeving ruimtelijk te aanvaarden.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen opmerkingen of bezwaren ingediend waaruit we kunnen afleiden dat het voorgestelde ontwerp geen hinderlijke impact tegenover de omgeving teweeg brengt.

Er werd een voorwaardelijk gunstig advies verleend door Infrax. Om een goede afwatering van hemelwater en vuilwater te garanderen dient het advies strikt te worden nageleefd. De aanvraag is duurzaam, esthetisch en ruimtelijk te aanvaarden en bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Watertoets

De aanvraag is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. De dakoppervlakte watert af naar hemelwaterput van 15.0001iter. Deze loopt over in een infiltratievoorziening met een infiltrerende oppervlakte van 7,5m², Er wordt weliswaar niet beschreven welk volume deze infiltratievoorziening heeft. Er wordt wel aangeduid dat de infiltratie-of buffervoorziening een volume heeft van 15.0001, maar dit volume slaat op het volume van de hemelwaterput. Eens de hemelwaterput vol is, heeft deze geen bufferende werking meer. Naast de hemelwaterput dient ook de infiltratievoorziening een minimaal volume te hebben van 4.6751iter. De terrasoppervlakte watert rechtstreeks af naar de infiltratievoorziening, De hemelwaterput en infiltratievoorziening zijn voldoende ruim voor de voorgestelde woning. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel op eigen terrein voorzien.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod Niet van toepassing,

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

A. Bijzondere voorwaarden

Het advies van Infrax strikt na te leven.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 28 oktober 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 december 2015 om dit beroep onontvankelijk te verklaren. Hij adviseert:

“ ...

Op 28/10/2015 heeft C.V.B.A. PUBLIUS, p/a Publius Advocaten, Beneluxpark(Kor) 27B, 8500 Kortrijk namens mevrouw VERSTRAETE JENNY beroep ingesteld tegen de beslissing van het schepencollege van INGELMUNSTER houdende toekenning stedenbouwkundige vergunning aan de heer en mevrouw KERKHOF CHRISTIAN-DOBBELS SOPHIE, tot het bouwen van een villa.

Overeenkomstig artikel 4.7.21 §2 VCRO kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen, beroep instellen bij de deputatie.

Hierbij dient de beroepsindiener haar persoonlijk, direct en actueel belang aan te tonen en dit aan de hand van voldoende waarschijnlijk gemaakte hinder en nadelen, waarbij het causaal verband met de bestreden beslissing op het eerste zicht niet betwistbaar is. (RVVb, 26 april 2011, nr. A/2011/0052) Het louter nabuurschap op zich volstaat niet om te doen besluiten dat er sprake is van een rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadeel. (RVVb, 26 april 2011, nr. A/2011/0052)

In het beroepschrift wordt gewezen dat indien de stedenbouwkundige vergunning zou worden uitgevoerd, iedere mogelijke ontwikkeling van het achtergelegen woongebied, m.i.v. de grond van beroepsindiener, totaal onmogelijk zal gemaakt worden. Volgens beroepsindiener gebeurt de enige ontsluiting van zijn eigendom over de gronden van de aanvrager. Beroepsindiener meent dan ook dat zijn nadeel erin bestaat dat de mogelijkheid om een woonproject nog te realiseren ingevolge de verleende vergunning komt te vervallen. Eén en ander kan volgens beroepsindiener gemakkelijk worden vermeden door het opleggen van een last en/of voorwaarde.

Uit het beroepschrift kan worden afgeleid dat de beroepsindiener in het bijzonder is gegriefd door de aanleg van de oprit.

De vergunningsaanvrager werpt de exceptie van onontvankeijkheid van het beroep op. Hierbij wordt gewezen dat beroepsindiener zelfs geen aanpalende eigenaar is van het bouwperceel. Dit standpunt wordt bijgetreden. Tussen het perceel van beroeper en het bouwperceel bevindt zich nog een strook grond welke eigendom is van een derde. Deze derde heeft tegen de bestreden vergunning geen beroep aangetekend. Beroepsindiener mag dan wel wijzen dat hij samen met de aanpalende derde het gebied zal ontwikkelen. Samen met de aanvrager moet worden vastgesteld dat hiertoe geen plannen zijn gekend. Met andere woorden, beroepsindiener maakt op geen enkele wijze aannemelijk dat hij een concreet vergunbaar project voor ogen heeft en dat de ontsluiting ervan ingevolge de bestreden vergunning volkomen onmogelijk wordt gemaakt. In dat opzicht wordt de opgeworpen hinder / nadeel in hoofde van beroepsindiener niet voldoende waarschijnlijk gemaakt.

Op grond hiervan moet redelijkerwijs warden besloten dat de beroepsindiener hoegenaamd geen rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadeel kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

• Uit dit alles moet worden besloten dat het administratief beroep onontvankelijk is.

3B CONCLUSIE EN VOORSTEL

Overwegende dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunning verleend door het college van

burgemeester en schepenen, beroep kan instellen bij de deputatie; dat de beroepsindiener op geen enkele concrete wijze aannemelijk maakt dat zij een rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadeel kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing; dat om die reden het administratief beroep onontvankelijk is;

Bijgevolg stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde administratief beroep onontvankelijk te verklaren.

...

Na de hoorzitting van 15 december 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 7 januari 2016 onontvankelijk. De verwerende partij beslist:

“ ...

Met betrekking tot de ontvankelijkheid wijst de PSA op het volgende :

"Op 28/10/2015 heeft C. V.B.A. PUBLIUS, p/a Publius Advocaten, Beneluxpark(Kor) 27B, 8500 Kortrijk namens mevrouw VERSTRAETE JENNY beroep ingesteld tegen de beslissing van het schepencollege van INGELMUNSTER houdende toekenning stedenbouwkundige vergunning aan de heer en mevrouw KERKHOF CHRISTIAN-DOBBELS SOPHIE, tot het bouwen van een villa.

Overeenkomstig artikel 4.7.21 §2 VCRO kan elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen, beroep instellen bij de deputatie.

Hierbij dient de beroepsindiener haar persoonlijk, direct en actueel belang aan te tonen en dit aan de hand van voldoende waarschijnlijk gemaakte hinder en nadelen, waarbij het causaal verband met de bestreden beslissing op het eerste zicht niet betwistbaar is. (RVVb, 26 april 2011, nr. A/2011/0052) Het louter nabuurschap op zich volstaat niet om te doen besluiten dat er sprake is van een rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadeel. (RVVb, 26 april 2011, nr. A/2011/0052)

In het beroepschrift wordt gewezen dat indien de stedenbouwkundige vergunning zou worden uitgevoerd, iedere mogelijke ontwikkeling van het achtergelegen woongebied, m.i.v. de grond van beroepsindiener, totaal onmogelijk zal gemaakt worden. Volgens beroepsindiener gebeurt de enige ontsluiting van zijn eigendom over de gronden van de 'aanvrager. Beroepsindiener meent dan ook dat zijn. nadeel erin bestaat dat de mogelijkheid om een woonproject nog te realiseren ingevolge de verleende vergunning komt te vervallen. Eén en ander kan volgens beroepsindiener gemakkelijk worden vermeden door het opleggen van een last en/of voorwaarde. Uit het beroepschrift kan worden afgeleid dat de beroepsindiener in het bijzonder is gegriefd door de aanleg van de oprit.

De vergunningsaanvrager werpt de exceptie van onontvankelijkheid van het beroep op. Hierbij wordt gewezen dat beroepsindiener zelfs geen aanpalende eigenaar is van hét bouwperceel. Dit standpunt wordt bijgetreden. Tussen het perceel van beroeper en het bouwperceel bevindt zich nog een strook grond welke eigendom is van een derde. Deze derde heeft tegen de bestreden vergunning geen beroep aangetekend. Beroepsindiener mag dert wel wijzen dat hij samen met de aanpalende derde het gebied zal ontwikkelen. Samen met de aanvrager moet worden vastgesteld dat hiertoe geen plannen zijn gekend. Met andere Woorden, beroepsindiener maakt op geen enkele wijze aannemelijk dat hij een concreet vergunbaar project voor ogen heeft en dat de ontsluiting ervan ingevolge de bestreden vergunning volkomen onmogelijk wordt gemaakt. In dat opzicht wordt de opgeworpen hinder / nadeel in hoofde van beroepsindiener niet voldoende waarschijnlijk gemaakt.

Op grond hiervan moet redelijkerwijs worden, besloten dat de beroepsindiener hoegenaamd geen rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadeel kan ondervinden

ingevolge de bestreden beslissing. Uit dit alles moet worden besloten dat het administratief beroep onontvankelijk is."

De deputatie treedt die beoordeling, in haar geheel en om de erin vermelde redenen volledig bij en neemt ze dan ook tot de hare. In de nota neergelegd op de hoorzitting wijst de beroepsindiener zich steunend op een cassatieuitspraak van de Raad van State dat "het feit dat men aannemelijk maakt dat er hinder of nadeel is en dat men hierdoor op rechtstreekse of onrechtstreekse wijze geraakt kan worden, volstaat". Evenwel toont de PSA precies aan dat beroepsindiener niet aannemelijk maakt dat zij de vermeende hinder of nadeel kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Uit de hoorzitting blijkt duidelijk dat de beroepsindiener op zich geen problemen heeft met het vergunde project. Beroepsindiener wenst enkel dat aan de vergunningaanvrager een last wordt opgelegd teneinde "peststroken" of "gouden meters" te vermijden. Evenwel is er hoegenaamd geen causaal verband tussen de bestreden vergunningsbeslissing en de zogenaamde aanwezigheid van "peststroken" of ingeslotenheid. Indien geen aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning was ingediend, zou beroepsindiener nog steeds worden 'geconfronteerd met de vermeende ingeslotenheid (of peststroken). Bovendien kan zoals de aanvrager op de hoorzitting terecht opwerpt de gevraagde last niet eens in een vergunningsbeslissing worden opgelegd. Een last vindt haar oorzaak in het voordeel dat de aanvrager haalt uit de vergunning en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen. (artikel 4.2.20 VCRO) In casu wordt gevraagd om louter een last op te leggen ten voordele van de beroepsindiener terwijl geen enkele overheid vragende partij is

4B CONCLUSIE.

Overwegende dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen, beroep kan instellen bij de deputatie; dat de beroepsindiener op geen enkele concrete wijze aannemelijk maakt dat zij een rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadeel kan ondervinden Ingevolge de bestreden beslissing; dat om die reden het administratief beroep onontvankelijk is;

Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde Carl VEREECKE, gegeven In zitting van heden;

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door PUBLIUS ADVOCATEN namens mevr. VERSTRAETE JENNY, p/a, Publius Advocaten, Beneluxpark(Kor) 27B, 8500 Kortrijk tegen de beslissing dd.14/09/2015 van het college van burgemeester en schepenen te INGELMUNSTER houdende toekenning van een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan M. en Mevr. KERKHOF CHRISTIAN-DOBBELS SOPHIE, Izegemstraat 60, 8770 Ingelmunster, tot het bouwen van een villa, gelegen Bruggestraat 194, 8770 Ingelmunster, wordt onontvankelijk verklaard.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

In de laatste schriftelijke uiteenzetting vraagt de tussenkomende partij om de procedure louter in haar naam verder te zetten, gelet op de echtscheiding en echtscheidingscontract met de oorspronkelijke tweede tussenkomende partij, waarin bepaald wordt dat deze partij niet langer wordt aanzien als vergunningshouder.

De Raad ziet geen reden om zich hiertegen te verzetten.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Verzoek tot GEDINGHERVATTING

1.1.

Met een aangetekende brief van 12 september 2017 dient de heer Frank Van Hollebeke een verzoek tot gedinghervatting in. Hij deelt mee dat mevrouw Jenny Verstraete is overleden op 2 oktober 2016, toont aan dat hij haar rechtsopvolger is en wenst het geding te hervatten. Het verzoek tot gedinghervatting werd regelmatig ingediend door de rechtsopvolger van de oorspronkelijke verzoekende partij.

1.2.

De tussenkomende partij legt ter zitting een bijkomend stuk neer, met name een nota naar aanleiding van de gedinghervatting. De verzoekende partij formuleert hiertegen geen bezwaar. De tussenkomende partij acht het verzoek tot gedinghervatting laattijdig, minstens niet diligent ingediend.

Beoordeling door de Raad

Artikel 102 Procedurebesluit stelt dat de rechtsopvolger van een partij het geding kan hervatten bij verzoekschrift vóór de sluiting van de debatten. Het verzoekschrift tot gedinghervatting werd ingediend voor de sluiting van de debatten en is dus tijdig.

De exceptie van de tussenkomende partij kan niet worden aanvaard. De Raad ziet overigens niet in, minstens kan de tussenkomende partij op dit punt niet overtuigen, in welke mate de rechten (van verdediging) van de tussenkomende partij zouden zijn geschonden.

Verder blijkt uit het dossier dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “artikel 4.7.21 V.C.R.O. en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, alsook de schending van het motiveringsbeginsel”. Zij licht toe:

“ ...

15. Verzoekende partij volstaat met het voldoende aannemelijk maken van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ingevolge de door het college van burgemeester en schepenen afgeleverde vergunning.

Ex art. 4.7.21 V.C.R.O. kan een administratief beroep ingesteld worden bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente gelegen is tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag.

Dit beroep kan ingediend word door elke natuurlijke persoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

Vooreerst valt te zeggen dat de toelatingsvoorwaarde die gebruikt wordt bij stedenbouwkundige vergunning sterk verschilt met die van de toelatingsvoorwaarde om beroep in te dienen tegen een milieuvergunning. Om in beroep te gaan tegen een beslissing over een milieuvergunningsaanvraag van het college van burgemeester en schepenen moet de natuurlijke persoon aantonen dat hij rechtstreekse hinder ondervindt van de exploitatie.'

Voor de stedenbouwkundige vergunning volstaat men echter met het aantonen van een onrechtstreekse hinder of nadeel.

*De verzoekende partij moet hierbij 'voldoende aannemelijk' maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.*⁴

Het ontvankelijkheidscriterium voor beroepen tegen beslissingen omtrent stedenbouwkundige vergunningsaanvragen is dan ook veel ruimer.

Zoals blijkt uit bovenstaande decretale bepaling en de rechtspraak daaromtrent is de voorwaarde dat men rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden voldoende om het nodige belang aan te tonen.

16. Een rest- of peststrook die de mogelijke realisatie van een verkaveling hypothekeert en bijgevolg percelen insluit, is in strijd met de goede ruimtelijke ordening en vormt voor verzoekende partij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadeel.

De memorie van toelichting bij het Aanpassings- en aanvullingsdecreet van 27 maart 2009 omschrijft 'rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen' als volgt:

'[...] 554. "Hinderaspecten" kunnen geredelijk worden onderscheiden in visuele hinder (slechte stedenbouwkundige-architectonische inpasbaarheid) hinder ingevolge de slechte functionele inpasbaarheid in de omgeving (hinder ingevolge het ondoelmatige ruimtegebruik, mobiliteitshinder,...) c.q. geluidshinder, trillingshinder, geurhinder, stofhinder, rookhinder, stralingshinder en lichthinder (deze laatste hinderaspecten vormen uiteraard de traditionele compartimenteringen binnen de milieuhinder).'

[eigen markering]

Zoals uit de bij de stukken toegevoegde luchtfoto blijkt, is iedere mogelijke verdere ontsluiting onmogelijk, het perceel van de vergunningsaanvrager buiten beschouwing gelaten (stuk 8). Aan de noordoostelijke zijde wordt het perceel ingesloten door de N50 en aan de westelijke zijde door bebouwde percelen die geen voldoende breedte hebben om een doorgang langs de tuinen mogelijk te maken. De enige resterende optie die voor handen is, is de opening langs zuidwestelijke kant die door het perceel van

vergunningsaanvrager loopt. Indien voorliggende vergunning echter wordt uitgevoerd is iedere mogelijke ontsluiting voor verzoekende partij onmogelijk.

De Raad van State heeft ondertussen vaste rechtspraak ontwikkeld omtrent de problematiek van de 'rest- of peststrook' bij verkavelingen. De Raad oordeelde dan ook dat plannen die dergelijke praktijken voorzien niet goedgekeurd of vergund mogen worden indien niet aangetoond kan worden dat op die manier een aanvaardbare invulling wordt gegeven aan de goede ruimtelijke ordening van het gebied.

In een gelijkaardig arrest van de Raad van State valt te lezen dat er geen met een degelijk ruimtelijke ordening verband houdende redenen voorhanden waren om een verkavelingsvergunning te verlenen voor een gedeelte van een gebied, met als gevolg dat grote onzekerheid zou ontstaan over de mogelijkheid om de overige percelen in de toekomst nog te verkavelen nu dit afhankelijk zou worden van de goodwill en de medewerking van de indieners van de verkavelingsaanvraag.

Uit bovenstaande rechtspraak blijkt dat ingesloten percelen problematisch zijn en niet stroken met de goede ruimtelijke ordening. Verzoekende partij heeft dan wel geen actio popularis voor handen, waardoor hij zou kunnen optreden ter bescherming van het algemeen belang, maar dit is echter niet nodig. De hinder in casu doet zich namelijk voor op haar eigen perceel. De hinder of het nadeel die verzoekende partij ondervindt, manifesteert zich dan ook in de volledig verstoorde ruimtelijke ordening, die iedere mogelijke ontsluiting — voor verzoekende partij — onmogelijk maakt.

In een arrest met soortgelijke feiten als voorliggende zaak oordeelde uw Raad dat het voorkomen van een mogelijke insluiting van het perceel een voldoende belang vormt om een beroep bij de Raad in te stellen omwille van de hinder en nadelen die ze vreest te zullen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

Verzoekende partij kreeg in bovenvermeld arrest echter ten gronde geen gelijk, aangezien de vergunningverlenende overheid wel oog bleek te hebben voor de problematiek van de ontsluitbaarheid van de rest van het gebied. Er was namelijk een andere kwalitatieve ontsluitingsmogelijkheid voor handen en dit werd ook op een afdoende wijze door de deputatie gemotiveerd.

Dit is echter in sterk contrast met de voorliggende zaak. Zoals blijkt uit de bijgevoegde overtuigingsstukken is er buiten de ontsluiting op het perceel van vergunningsaanvrager geen enkele andere kwalitatieve optie mogelijk. Laat staan dat de deputatie op een afdoende wijze een motivering gegeven heeft hiervoor.

Iedere mogelijke ontsluiting van het perceel zal dan ook in de toekomst onmogelijk zijn. Dit heeft dan ook tot logisch gevolg dat de realisatie van een woonproject onbestaande zal blijven, aangezien er geen enkele mogelijke toegang verleend kan worden tot het desbetreffende perceel.

Verzoekende partij is dan ook overtuigd dat door het uitvoeren van de vergunning haar perceel zal worden ingesloten en dat een toekomstige ontsluiting definitief zal worden geblokkeerd.

Verzoekende partij beperkt zich dan ook niet tot een algemene kritiek op het ruimtelijk beleid van de gemeente. De hinder of nadelen die zich op rechtstreekse dan wel onrechtstreekse wijze zouden voordoen door het uitvoeren van de afgeleverde vergunning betuigen dan wel van een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, maar de hinder en nadelen komen terecht op de schouders van verzoekende partij. Verzoekende partij ondervindt hier weldegelijk rechtstreeks of onrechtstreeks hinder en laat dan ook het vereiste belang gelden. De bestreden beslissing is onwettig nu de deputatie hier abstractie van maakt.

17. De deputatie creëert een extra voorwaarde die geen juridische grondslag heeft.

Artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat de bestuurshandelingen van de besturen uitdrukkelijk gemotiveerd moeten worden. Daarnaast moet de opgelegde motivering de juridische en

feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Deze moeten afdoende zijn.

Het afdoende karakter is nader gedefinieerd door de Raad van State:

'Het afdoend karakter van de motivering betekent dat de motivering pertinent moet zijn, dit wil zeggen dat ze duidelijk met de beslissing te maken moet hebben en dat ze draagkrachtig moet zijn, dit wil zeggen dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te dragen.'

De deputatie meent dat het feit dat er geen concreet plan op tafel gelegd wordt met mogelijke gebiedsontwikkeling mee in rekening genomen moet worden om het vereiste belang te kunnen beoordelen.

Dit is echter een extra voorwaarde die opgelegd wordt die noch in de wetgeving noch in de rechtspraak terug te vinden is. De maatstaf die men neemt is niet of men zelf concrete plannen voor kan leggen, wel of men op voldoende wijze kan aantonen dat men hinder ondervindt.

In de mate dat dit een rol gespeeld heeft bij de beoordeling van het belang - en uit de beslissing van de deputatie blijkt dit het geval te zijn - schendt men de motiveringsplicht, aangezien men zich niet op correcte juridische overwegingen heeft gebaseerd.

18. Het tussenperceel vormt geen obstakel voor het aantonen van het belang van de verzoekende partij.

Daar waar de deputatie wijst op het feit dat er tussen de gronden van verzoekende partij en de houder van de vergunning nog een tussenperceel gelegen is, hetgeen zou maken dat verzoekende partij aan belang ontbeert, moet erop gewezen worden dat dit element absoluut geen obstakel vermag te vormen. Vooreerst moet erop gewezen worden dat het niet zo uniek te noemen is dat een ontwikkelaar te maken krijgt met 'tussenpercelen' waarvan hij nog geen eigenaar is. Onderhandelingen kunnen in die zin uiteraard steeds aangeknoopt worden omtrent het integreren van dergelijke perceel in een projectzone. Daarenboven biedt het burgerlijk recht steeds de mogelijkheid om een uitweg te vorderen. Waar het in casu om gaat is de vaststelling dat verzoekende partij middels de beroepsprocedure voor de deputatie trachtte te voorkomen dat haar gronden volledig en voor altijd zouden ingesloten blijven en dat de houder van de vergunning a.h.w. de enige zou zijn die in 2de orde kon bouwen t.o.v. de Bruggestraat. Deze vrees kon perfect voorkomen worden met het opleggen van een last / voorwaarde die erin voorzag dat de voorziene toegangsweg tot het perceel van de houder van de vergunning ook gebruikt zou kunnen worden voor de verdere ontsluiting van de naastgelegen percelen. Het is evident dat dit de opportuniteit van het dossier betreft", doch een en ander kan er niet toe leiden dat het beroep van verzoekende partij onontvankelijk is, dit betekent dat verzoekende partij geen nadelen zou leiden door de ingeslotenheid.

19. De bestreden beslissing vormt dan ook een schending van artikel 4.7.21 V.C.R.O. en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, alsook de schending van het motiveringsbeginsel.

...

2.

De tussenkomende partij antwoordt:

" ...

7. De verzoekende partij stelt dat er ook rekening moet worden gehouden met de onrechtstreekse hinder en nadelen van de bestreden beslissing. De verzoekende partij stelt dat de ingeslotenheid van haar perceel een onrechtstreeks nadeel zou uitmaken. De verzoekende partij stelt vervolgens dat de deputatie op grond hiervan haar belang had moeten aanvaarden.

8. De verzoekende partij ziet over het hoofd dat:

- er een causaal verband tussen de bestreden beslissing en het aangehaalde nadeel moet bestaan
- een nadeel moet worden aangetoond die los van de beslissing zich niet zou voordoen

Artikel 4.7.21 VCRO:

2° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing;

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing ervoor zou zorgen dat haar perceel ingesloten komt te liggen. Deze ingeslotenheid is het (onrechtstreeks) nadeel waarop de verzoekende partij zich beroept.

9. De tussenkomende partij stelt vast dat het vereiste causaal verband tussen (i) de bestreden beslissing en (ii) het aangehaalde nadeel (m.n. de ingeslotenheid) ontbreekt.

De tussenkomende partij wenst in eerste instantie een duidelijk beeld te geven van de situatie ter plaatse. De verzoekende partij specificeert niet waar haar perceel ligt ten opzichte van het perceel van de tussenkomende partij. Nu de verzoekende partij haar belang bij de deputatie steunde op de ingeslotenheid van haar perceel én de gewenste ontsluiting via de oprit van de tussenkomende partij, is de ligging van de beide percelen nochtans essentieel om het verzoekschrift te kunnen beoordelen.

Wanneer wordt gekeken naar het perceel van de verzoekende partij (gele aanduiding – onderstaand plan), moet worden vastgesteld dat dit perceel technisch gezien niet kan ontsluiten via de oprit van de vergunninghouder (roze streep – onderstaand plan). Er kan dus niet eens sprake zijn van een reststrook nu het perceel van de verzoekende partij niet eens grenst aan het terrein van de tussenkomende partij.

Het perceel van de verzoekende partij paalt niet aan het perceel van de vergunninghouder, wat betekent dat de ontwikkeling van het terrein van de tussenkomende partij geen enkele impact kan hebben op de ontsluiting van het terrein van de verzoekende partij. De tussenkomende partij ziet dan ook het causaal verband niet tussen de bestreden beslissing en de aangehaalde ingeslotenheid van het perceel van de verzoekende partij. De percelen van de verzoekende partij en de tussenkomende partij palen niet aan elkaar én hebben geen impact op elkaar, wat logischerwijze betekent dat de ontwikkeling van het perceel van de tussenkomende partij niet in causaal verband kan staan met de ingeslotenheid van het perceel van de verzoekende partij. Het perceel van de verzoekende partij ligt sowieso ingesloten, los van de ontwikkeling van het perceel van de tussenkomende partij.

De enige die zijn achterliggend stuk grond eventueel zou kunnen ontsluiten via het terrein van de tussenkomende partij, is de eigenaar van het perceel. Enkel deze eigenaar zou zich op het aangehaalde nadeel kunnen beroepen. De eigenaar van deze gronden heeft geen beroep ingesteld bij de deputatie.

Het is vaststaande rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat de verzoekende partij zich niet kan beroepen op een toekomstig belang. Onderstaand arrest bevat een sterk gelijkaardige situatie. In het desbetreffende dossier had de verzoekende partij op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift geen burgerlijk recht op de

gronden waaraan zij haar belang trachtte te ontleen. De Raad wees dit verzoekschrift af als onontvankelijk:

Het gegeven dat de verzoekende partij voor de burgerlijke rechtbank ijvert om rechten te herwinnen op de betrokken bouwpercelen, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat zij niet getuigt van het rechtens vereiste belang om de bestreden beslissing te bestrijden, noch op het ogenblik van het instellen van het beroep bij de Raad, noch op het ogenblik van de uitspraak. Het belang dat de verzoekende partij voorhoudt steunt op de loutere hypothesen dat de verzoekende partij zou slagen in haar vordering bij de burgerlijke rechter en dat zij als gevolg daarvan opnieuw eigenaar zou worden (RvVb 26 november 2013, nr. A/2013/0694, p. 13).

De deputatie mag geen nadeel aanvaarden dat voortvloeit uit de vermeende ontwikkeling van de achterliggende gronden nu dit een hypothetisch en toekomstig feit betreft. Bij de beoordeling van het belang mag de deputatie enkel kijken naar de nadelen voor het perceel van de beroepsindiener zelf. De deputatie oordeelde dan ook terecht dat de verzoekende partij geen hinder of nadeel aantoonde én dat er geen causaal verband kon worden vastgesteld tussen de ingeslotenheid en de bestreden beslissing.

De tussenkomende partij merkt terzijde op dat het betwifelbaar is of een ontwikkeling van de desbetreffende percelen wel realistisch is. De verzoekende partij sprak in haar beroepschrift van een ontwikkeling van 5 entiteiten op deze gronden. Nazicht van het BPA toont aan dat deze gewenste ontwikkeling sterk betwifelbaar is nu slechts de helft van de gronden in een zone voor woningbouw ligt.

10. Volgens de verzoekende partij zou haar nadeel bestaan uit het ingesloten worden van haar perceel.

De tussenkomende partij stelt vast dat deze ingeslotenheid niets heeft te zien met de bestreden beslissing. De uitvoering van de voorliggende vergunning hypothekeert de ontwikkeling van de achterliggende gronden niet. De verzoekende partij toont nergens aan dat de achterliggende gronden niet meer zouden kunnen worden ontsloten door de uitvoering van de voorliggende beslissing. Meer nog, de verzoekende partij wil de oprit uit het vergund plan net gebruiken om de achterliggende gronden te ontsluiten.

11. Het enige wat de verzoekende partij wou bekomen met het beroep bij de deputatie, is het verwerven van een kosteloos burgerlijk recht op de oprit van de tussenkomende partij. Wanneer wordt gekeken naar het beroepschrift, moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij in wezen een kosteloos recht van uitweg vordert voor de achterliggende en ingesloten gronden.

De verzoekende partij vroeg in haar beroepschrift het volgende:

‘Verzoekster is zo vrijblijvend de suggestie te doen om in de gebeurlijke vergunning van de heer en mevrouw Kerkhof-Dobbels een voorwaarde of last op te nemen die het mogelijk maakt dat er een (publieke) uitweg verleend wordt aan de inwoners van een mogelijks latere verkaveling op de percelen B460h/2, en dit al dan niet in combinatie met een gratis grondafstand aan de gemeente.’

Zie ook de aanvullende nota van de verzoekende partij:

'Beroepsindiener is dan ook zo vrijblijvend de suggestie te doen om in de vergunning van de heer en mevrouw Kerkhof-Dobbels een voorwaarde of last op te nemen die het mogelijk maakt dat er een uitweg verleend wordt aan de inwoners van een mogelijks latere verkaveling op de percelen B460h/2'

Het onderzoeken en toekennen van het recht van uitweg betreft een burgerlijk recht, waarvoor de deputatie niet bevoegd is. Enkel de daartoe bevoegde rechter kan deze vordering onderzoeken en vaststellen:

"Er kan ook niet ingezien worden hoe de verwerende partij, in acht genomen haar onbevoegdheid om zich uit te spreken over burgerlijke rechten, er toe komt te stellen dat de "toegangsweg" in volle eigendom toebehoort aan de aanvrager en dat deze het eigendomsrecht heeft verkregen overeenkomstig de verkrijgende verjaring. Een vergunningverlenende overheid kan slechts vaststellingen doen omtrent burgerlijke rechten die niet in betwisting zijn, waarvan het bestaan door de betrokken partijen wordt erkend of die zijn vastgesteld in een akte die de nodige bewijskracht heeft".

Het recht van uitweg is geregeld in artikel 682 e.v. BW:

Art. 682. § 1. De eigenaar wiens erf ingesloten ligt omdat dit geen voldoende toegang heeft tot de openbare weg en deze toegang niet kan inrichten zonder overdreven onkosten of ongemakken, kan, voor het normale gebruik van zijn eigendom naar de bestemming ervan, een uitweg vorderen over de erven van zijn naburen, tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die hij mocht veroorzaken.

(...)

Art. 683. De ligging van de uitweg wordt door de rechter bepaald op zulk een wijze dat hij het minst schadelijk is.

Hieruit blijkt het volgende:

- Een recht van uitweg moet worden gevorderd voor de burgerlijke rechtbank*
- In het kader van deze vordering voert de rechter een onderzoek naar de minst schadelijke weg*
- De rechter bepaalt vervolgens een vergoeding voor de gronden waarlangs een uitweg wordt genomen.*

Uit de bovenstaande artikels blijkt dat de rechter hierbij een onderzoek naar de minst schadelijke weg moet voeren en een vergoeding moet bepalen. De tussenkomende partij kan zich niet van de indruk ontdoen dat de verzoekende partij wou ontsnappen aan een onderzoek van de minst schadelijke weg en de betaling van een vergoeding wenst te vermijden, en de procedure bij de deputatie hiervoor gebruikte/misbruikte.

Het staat overigens niet vast dat de achterliggende gronden enkel via de oprit van de tussenkomende partij zouden kunnen worden ontsloten. Het achterliggende terrein paalt aan verschillende andere gronden. Dit betekent dat het achterliggende terrein eventueel ook via deze andere aanpalende gronden zou kunnen worden ontsloten. Volgens artikel 683 BW moet de minst schadelijke weg worden gezocht. Het staat op vandaag helemaal niet vast dat de minst schadelijke ontsluiting de oprit van de tussenkomende partij is. Dergelijk beoordeling hiervan behoort toe aan de burgerlijke rechter.

12. Uit het bovenstaande blijkt duidelijk dat:

- *De bestreden beslissing geen verband houdt met de ingeslotenheid van het perceel van de verzoekende partij.*
- *De verzoekende partij louter en alleen een kosteloos recht van uitweg wil bekomen op de oprit. Voor een dergelijke beoordeling is de deputatie niet bevoegd.*

De deputatie heeft het beroep dan ook terecht afgewezen als onontvankelijk.

*Het eerste middel is ongegrond.
...*

3.

De verzoekende partij antwoordt:

“ ...

6. Het tussenperceel vormt geen obstakel om het belang van verzoekende partij aan te tonen, noch staat dit perceel het aantonen van het causaal verband tussen de bestreden beslissing en de ingeslotenheid in de weg.

Tussenkomen de partij haalt aan dat het tussenliggend perceel een obstakel vormt om het belang van verzoekende partij aan te tonen. Dit 'tussenperceel' zou namelijk mogelijke uitsluiting sowieso hypothekeren, of er nu een last of niet zou opgelegd worden

Tussenkomen de partij meent zich in haar stelling gesterkt te voelen door een arrest van uw Raad van 26 november 2013

In het feitenverslag kan het volgende gelezen worden:

'Op 29 juli 2010 sluit de verzoekende partij, in eigen naam en als vertegenwoordiger bij sterkmaking van [...] een voor notaris [...] verleden onderhandse verkoopovereenkomst met de heer en mevrouw [...] houdende onder meer de verkoop van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Met een dagvaarding van 26 juni 2012 vordert, onder meer, de verzoekende partij voor de rechtbank van koophandel te Brussel om voor recht te zeggen dat de uitoefening van het voorkoopprecht door de tussenkomen de partij nietig is en geen effect kan sorteren. In ondergeschikte orde wordt de vernietiging van de verkoop wegens benadeling gevorderd.

In bovenstaande zaak is verzoekende partij geen eigenaar meer van het perceel grond en is de enige band die aangetoond kan worden met het betreffende perceel een procedure voor de rechtbank van koophandel waarvan het perceel het voorwerp vormt. In geen geval is dit dan ook vergelijkbaar met onderhavige zaak. Verzoekende partij is in casu ontegensprekelijk eigenaar en heeft rechtstreekse hinder gezien hij iedere mogelijke vorm van ontsluiting - en bijgevolg de ontwikkeling - van zijn gronden verloren ziet gaan (zie randnummers 7 en 10).

Onderhandelingen kunnen namelijk steeds aangeknoopt worden omtrent het integreren van het tussenperceel in een woonproject. Indien dit geen soelaas zou bieden, bestaat er in het burgerlijk recht -zoals uitvoerig door tussenkomen de partij uiteengezet-een procedure die de mogelijkheid creëert om een uitweg te vorderen.

Het tussenperceel maakt niets onmogelijk en is in dezen dan ook geen conditio sine qua non om een project te kunnen realiseren, gezien de burgerlijke procedure hierin ontsluitingsmogelijkheden voorziet. Dit is echter niet het geval bij het perceel van de tussenkomen de partij. Indien men dit afsluit, is iedere vorm van ontsluiting onmogelijk (zie randnummer 10).

7. Causaal verband is klaarblijkelijk aanwezig. Iedere vorm van ontsluiting wordt onmogelijk gemaakt.

Om de hinder of nadelen aan te tonen ex artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO is er geen vereiste dat het bestaan hiervan absoluut zeker is. Wel zal men het bestaan van deze hinder of

nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en 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 men ondervindt of zal ondervinden.

Nogmaals verwijst verzoekende partij naar de memorie van toelichting bij het Aanpassings- en aanvullingsdecreet van 27 maart 2009 die 'rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen' als volgt omschrijft:

7...] 554. "Hinderaspecten" kunnen geredelijk worden onderscheiden in visuele hinder (slechte stedenbouwkundige-architectonische inpasbaarheid) hinder ingevolge de slechte functionele inpasbaarheid in de omgeving (hinder ingevolge het ondoelmatige ruimtegebruik mobiliteitshinder,...) c.q. geluidshinder, trillingshinder, geurhinder, stofhinder, rookhinder, stralingshinder en lichthinder (deze laatste hinderaspecten vormen uiteraard de traditionele compartimenteringen binnen de milieuhinder).'

Klaarblijkelijk hebben we hier dan ook te maken met hinder ingevolge de slechte functionele inpasbaarheid in de omgeving, meer specifiek hinder ingevolge het ondoelmatige ruimtegebruik. Iedere vorm van toekomstige ontsluiting van de gronden van verzoekende partij wordt namelijk onmogelijk gemaakt bij het uitvoeren van de vergunning.

8. Er bestaat tevens geen voorwaarde in de regelgeving of in vaste rechtspraak die stelt dat er een concreet plan met mogelijke gebiedsontwikkeling voorhanden moet zijn om het vereiste belang te kunnen aantonen.

De deputatie creëert door het vereisen dat verzoekende partij concrete plannen met gebiedsontwikkeling moet kunnen voorleggen een extra voorwaarde die niet terug te vinden is in de regelgeving. De deputatie verengt hier dan ook eigenhandig de toegang tot de decretaal vastgelegde administratieve beroepsprocedure.

Het criterium dat gebruikt moet worden om het vereiste belang aan te tonen is dan ook niet of het te realiseren plan concreet genoeg is, maar wel of men op afdoende wijze kan aantonen dat men hinder of nadelen ondervindt.

9. Een woonproject op de gronden van verzoekende partij die in woongebied ligt, kan. Tussenkommende partij merkt nog op dat het betwifelbaar is of een ontwikkeling van de desbetreffende percelen wel realistisch is. Het feit dat er een deel van de gronden van verzoekende partij niet in woongebied ligt, doet hier geen afbreuk aan. De oppervlakte van de gronden die wel in woongebied liggen zijn groot genoeg.

10. De oprit van de tussenkommende partij is de enige mogelijke manier om een ontsluiting te voorzien voor de gronden van verzoekende partij.

Zoals blijkt uit de luchtfoto hieronder kunnen de gronden van verzoekende partij (blauw gearceerd) enkel en alleen ontsloten worden via de gronden van tussenkommende partij (rode omkadering). Aan de noordoostelijke zijde wordt het perceel namelijk ingesloten door de N50 en aan de westelijke zijde door bebouwde percelen die geen voldoende breedte hebben om een doorgang langs de tuinen mogelijk te maken. Dat er een uitvoerig onderzoek zou moeten gebeuren door de burgerlijke rechter om na te gaan welke weg het minst schadelijk zou zijn om deze uitweg te realiseren is deze zaak doelbewust op een dwaalspoor proberen te zetten. In een oogopslag is duidelijk dat er maar één mogelijke ontsluiting mogelijk is, namelijk via het perceel van tussenkommende partij.

11. De vergunningverlenende overheid heeft de taak te waken over de goede ruimtelijke ordening.

Ex 4.3.1, §1 VCRO juncto 4.3.1, §2 VCRO moet de vergunningverlenende overheid de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordelen met inachtneming van volgende beginselen:

'het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4

Het artikel 1.1.4 VCRO verduidelijkt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit. Het behoort dan ook tot de taak van de overheid om zeer doordacht om te springen met de schaarste aan woongebied in haar gemeente en op een zo optimaal mogelijke manier om te springen met het ruimtegebruik in haar vergunningenbeleid.

Ook de Raad van State maakte reeds duidelijk dat het voorzien van ontsluiting van percelen behoort tot de taak van de vergunningverlenende overheid als hoeder van 'degelijke ruimtelijke ordening':

'Ten aanzien van de ordening van het perceel van de verzoekende partijen wordt in het bestreden besluit enkel gesteld dat het mogelijk is om met zes bijkomende loten aan te sluiten op de aangelegde weg. Noodzakelijkerwijze veronderstelt die aansluiting dat de verkavelaar de in de bestreden verkaveling opgenomen strook van 1,5 meter tussen de weg en de grens van de verkaveling daartoe ter beschikking stelt. Het blijkt niet welke met een degelijke ruimtelijke ordening verband houdende redenen er zouden zijn om een mogelijke verkaveling van het perceel van de verzoekende partijen afhankelijk te maken van de medewerking van de aanpalende verkavelaar. In de voornoemde omstandigheden bevat het bestreden besluit geen afdoende weerlegging van het argument van de gemachtigde ambtenaar dat de overheid de volledige ordening van het binnengebied moet bepalen en dat er geen "ad hoc-oplossingen" kunnen worden goedgekeurd.'

12. De vergunningverlenende overheid heeft zelf een instrumentarium voorhanden om te waken over de goede ruimtelijke ordening in haar vergunningenbeleid. Het feit dat er op burgerlijk vlak procedures bestaan die op een andere wijze een mogelijks gelijkaardige uitkomst faciliteren doet hier geen afbreuk aan.

Tussenkomen partij doet uitschijnen dat de verwerende partij geen mogelijkheden had om tegemoet te komen aan de hinder en nadelen die in hoofde van verzoekende partij worden gecreëerd. Ze doet uitschijnen dat hier enkel mogelijkheden zouden bestaan via burgerlijke procedures, quod non.

Zo heeft de decreetgever duidelijk voorzien in een instrumentarium waarmee de vergunningverlenende overheid aan de slag kan gaan om haar taak als hoeder van de goede ruimtelijke ordening naar behoren uit te voeren en te implementeren in haar vergunningenbeleid.

Zo creëert artikel 4.2.20 VCRO de mogelijkheid om lasten te verbinden aan de vergunning. Zij moet weliswaar in verhouding staan tot de vergunde handelingen en zij moet kunnen verwezenlijkt worden door enig toedoen van de aanvrager.

DE PRETER zegt hierover het volgende:

'De uitvoering van verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen brengt immers met zich mee dat, mogelijks, de vergunningverlenende overheid nieuwe taken krijgt toegewezen, of geconfronteerd wordt met nieuwe beleidsproblemen waarmee zij als overheid zal worden geconfronteerd. Doordat de uitvoering van de overheid die de beslissing heeft genomen benadeelt, en die uitvoerig de begunstigde van de beslissing bevoordeelt is het aanvaardbaar dat de overheid bij het verlenen van de vergunning aan de begunstigde een last oplegt, die ervoor moet zorgen dat de overheid beter gewapend is voor het uitvoeren van de nieuwe taken en het oplossen van de nieuwe problemen.'

In casu is de suggestie van verzoekende partij om een last op te leggen dan ook uitermate relevant en behoort dit wel degelijk tot het instrumentarium van de vergunningverlenende overheid, meer zelfs het is de plicht van de overheid om hier rekening mee te houden.

In diezelfde zin oordeelde ook uw Raad:

'De mogelijkheden tot het kunnen ontsluiten van een perceel dient te worden beschouwd als een relevant aspect van goede ruimtelijke ordening.

Los van beschouwingen over burgerlijke rechten komt het een vergunningverlenend bestuursorgaan toe om bij de beoordeling van een aanvraag de ontsluitingsmogelijkheden van het betrokken perceel, dan wel de implicaties van de aanvraag voor de ontsluiting van naastliggende percelen, te onderzoeken.'

In diezelfde zin oordeelde uw Raad dat het tot de taak behoort van de vergunningverlende overheid om de ontwikkeling van aanpalende percelen niet in het gedrang te brengen:

'Ze [de deputatie] stelt dat "het voorziene wegtracé (...) voldoende mogelijkheden (open laat) voor de ontsluiting van de omgeving" en dat "de aanvraag in haar geheel (...) de verdere ontwikkeling van de percelen die er onmiddellijk aan palen of die verder ter ontsluiting naar Nieustraat en Zagerijstraat nuttig zijn, niet (hypothekeert)". Uit deze overwegingen, die weinig meer zijn dan een loutere affirmatie dat de verdere ontwikkeling van het binnengebied niet in het gedrang komt en het neerkomt op het louter tegenspreken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, blijkt niet dat de verwerende partij de precieze en concrete bezwaren aangehaald in het vermeld verslag, op een zorgvuldige wijze heeft betrokken. Het blijkt in het bijzonder niet hoe de verwerende partij ertoe komt te stellen dat het aangevraagde de ontwikkeling van de aanpalende percelen niet in het gedrang brengt in het licht van het gegeven, dat in de bestreden beslissing niet wordt tegensgesproken, dat er een zone van 2 meter tussen de nieuwe weg en de verkaveling en het perceel 133a niet wordt meegenomen in de aanvraag.'

In bovenstaande zaak werd de vergunningsbeslissing vernietigd op basis van een onvoldoende motivering en zorgvuldig onderzoek van de goede ruimtelijke ordening, meer specifiek op het vlak van ontsluitingsmogelijkheden.

In onderhavige zaak heeft men echter ten gronde het onderzoek niet eens gevoerd en er zich vanaf gemaakt met een simpele onontvankelijkverklaring van het administratief beroep.

Verzoekende partij meent dan ook dat de bestreden beslissing een schending vormt van artikel 4.7.21 VCRO en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, alsook de schending van het motiveringsbeginsel.

...

4.

De tussenkomende partij voegt nog toe:

"...

De tussenkomende partij verwijst in eerste instantie naar haar eerste schriftelijke uiteenzetting. In het licht van de repliek van de verzoekende partij, wenst zij hier nog het onderstaande aan toe te voegen.

Voor de duidelijkheid, herneemt de tussenkomende partij het plan uit haar eerste schriftelijke uiteenzetting. Hieruit blijkt dat het perceel van de verzoekende partij (gele aanduiding) niet grenst aan het perceel van de tussenkomende partij (groene aanduiding).

De verzoekende partij heeft haar belang bij de deputatie geënt op het feit dat haar perceel ten gevolge van de bestreden beslissing ingesloten zou komen te liggen.

(...)

Om te voldoen aan de belangvereiste voor de deputatie moet er een causaal verband bestaan tussen de aangehaalde hinder (in casu: de ingeslotenheid) en de bestreden beslissing. Dit betekent dat de verzoekende partij moet aantonen dat de bouw van de woning van de tussenkomende partij ervoor zorgt dat haar gronden ingesloten komen te liggen.

De verzoekende partij stelt in haar toelichtende nota dat 'zij rechtstreekse hinder ondervindt nu iedere mogelijke vorm van ontsluiting verloren gaat' (zie pagina 4 – tweede alinea van de toelichtende nota van de verzoekende partij).

Deze stelling klopt helemaal niet. De tussenkomende partij verwijst naar het bovenstaand plan, waaruit blijkt dat het perceel van de verzoekende partij sowieso ingesloten ligt. Tussen het perceel van de verzoekende partij en de tussenkomende partij ligt een ander perceel. Dit heeft als gevolg dat de bouw van de woning van de tussenkomende partij geen enkel effect heeft op de gronden van de verzoekende partij (en op de ingeslotenheid ervan), wat betekent dat het aangehaalde nadeel bij de procedure voor de deputatie logischerwijs niet kon worden weerhouden.

8. De verzoekende partij stelt in haar toelichtende nota eenvoudigweg dat zij dit tussengelegen perceel zou kunnen verwerven (mogelijks via een burgerrechtelijke procedure van uitweg) en vervolgens een globale ontwikkeling van de beide gronden zou kunnen realiseren. De tussenkomende partij ziet niet in hoe de verzoekende partij via een procedure van uitweg het tussengelegen perceel bij haar perceel zou kunnen voegen. Overeenkomstig artikel 682 e.v. BW dient het recht van uitweg om op de minst schadelijke manier een uitweg te vorderen. Via deze procedure kan de verzoekende partij helemaal niet de eigendom op het tussengelegen perceel verwerven. Evenmin zou via deze procedure een uitweg kunnen worden genomen over het tussengelegen perceel én over het perceel van de tussenkomende partij. Dit zou namelijk bezwaarlijk als de minst schadelijke weg kunnen worden aanzien.

Bovendien is het verwerven van het tussengelegen perceel een louter hypothetisch feit, waar de deputatie geen rekening mee kon en mocht houden bij de beoordeling van de belangvereiste. De tussenkomende partij verwijst naar wat zij hieromtrent uitgebreid heeft uiteengezet in haar eerste schriftelijke uiteenzetting.

9. De verzoekende partij stelt vervolgens dat het (hypothetische) woonproject enkel via de oprit van de tussenkomende partij zou kunnen ontsluiten. Waar de verzoekende partij in haar toelichtende nota dus eerst beweert dat iedere ontsluiting van haar gronden onmogelijk wordt gemaakt door de bestreden beslissing (en zij op basis hiervan een belang had bij de deputatie), stelt zij een aantal alinea's verder dat de oprit van de tussenkomende partij uit deze bestreden beslissing de enige manier zou zijn om haar gronden te ontsluiten. De verzoekende partij bevestigt hiermee zelf dat haar stelling omtrent het belang, m.n. dat iedere ontsluiting onmogelijk wordt gemaakt door de bouw van de woning van de tussenkomende partij, niet klopt. Hiermee wordt bijkomend bevestigd dat de deputatie terecht tot de conclusie is gekomen dat de vergunning van de tussenkomende partij geen impact heeft op de ontsluiting van de gronden van de verzoekende partij.

Het enige wat de verzoekende partij trachtte te bekomen d.m.v. het instellen van het administratief beroep bij de deputatie, is een kosteloos recht op de oprit van de

tussenkomen de partij. Zo vraagt de verzoekende partij in haar beroepschrift om een dergelijk kosteloos gebruik als last aan de vergunning te verbinden. Zoals omstandig uiteengezet in de eerste schriftelijke uiteenzetting, is dit in wezen een vordering tot het bekomen van een recht van uitweg. De deputatie is niet bevoegd voor dergelijke vorderingen. Het beoordelen van dergelijke vordering behoort tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter, die hierbij een aantal voorwaarden moet beoordelen (zie eerste schriftelijke uiteenzetting). De deputatie moest op basis hiervan bijkomend vaststellen dat het beroep onontvankelijk was.

De deputatie kon het kosteloze gebruik van de oprit van de tussenkomen de partij zelfs niet eens als last opleggen. Overeenkomstig 4.2.20, §1 VCRO kan het vergunningverlenende bestuursorgaan enkel lasten verbinden die hun oorsprong vinden in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen. Het kosteloze gebruiksrecht dat de verzoekende partij trachtte te bekomen door het instellen van het administratief beroep, houdt geen verband met bepaalde taken van algemeen belang.

Zoals uit het bovenstaande duidelijk blijkt, staat de ruimtelijke inplanting van de woning en de oprit van de tussenkomen de partij niet ter discussie. De stelling dat de deputatie de argumentatie van de verzoekende partij in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening had moeten bekijken, houdt dan ook geen steek.

Het eerste en enig middel is niet gegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.21, §2 VCRO duidt de belanghebbenden aan die tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen over een aanvraag een georganiseerd administratief beroep kunnen instellen bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente gelegen is. Tot die belanghebbenden behoren de in artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO bedoelde derden die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van een in eerste administratieve aanleg verleende vergunning.

De verzoekende partij zal het mogelijk bestaan van deze hinder voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder die zij ondervindt of zal ondervinden. Deze voorwaarde mag niet overdreven streng of formalistisch worden ingevuld.

2.

De verzoekende partij is eigenaar van een perceel gelegen te Ingelmunster, Bruggestraat zn, met als kadastrale omschrijving Ingelmunster, sectie B, nr. 0460H2. Tussen het perceel van de verzoekende partij en het perceel van de tussenkomen de partij, zijnde het voorwerp van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen waartegen de verzoekende partij administratief beroep instelde bij de verwerende partij, ligt nog een perceel met als kadastrale omschrijving Ingelmunster, sectie B, nr. 0460F2.

Het perceel van de verzoekende partij heeft geen ontsluiting naar de openbare weg. Het perceel van de tussenkomen de partij is het enige perceel in de onmiddellijke omgeving dat nog niet

bebouwd is. Ook het tussengelegen perceel 460F2 is ter hoogte van het perceel van de verzoekende partij grotendeels onbebouwd. De door de verzoekende partij bij de verwerende partij bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen voorziet in de ontsluiting van de achtergelegen villa door een lange oprit te voorzien naast het tussengelegen perceel 460F2 op een afstand van ongeveer 2 meter van dit perceel.

De verzoekende partij is van mening dat aldus haar enige mogelijke toegang tot haar perceel zou vervallen door de tenuitvoerlegging van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en dat de verwerende partij onterecht heeft geoordeeld dat zulks niet kan worden beschouwd als hinderlijk of nadelig in de zin van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO.

3.

Met haar enig middel levert de verzoekende partij kritiek op de bestreden beslissing in zoverre de verwerende partij erin oordeelt dat het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ingelmunster onontvankelijk is. Meer specifiek overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse, dan wel onrechtstreekse, hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Met de tussenkomende partij, en bij uitbreiding de verwerende partij gegeven de motieven waarop de bestreden beslissing steunt, is de Raad van oordeel dat de verzoekende partij niet kan gevolgd worden in haar kritiek op de bestreden beslissing. De Raad stelt immers vast dat de verzoekende partij er niet in slaagt om de overwegingen van de bestreden beslissing concreet te weerleggen en dat haar argumentatie, dit wil zeggen de mate waarin zij probeert aan te tonen dat zij hinder en nadelen, rechtstreeks dan wel onrechtstreeks, kan ondervinden ingevolge de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, veeleer als kunstmatig dient aangemerkt worden.

Zoals hoger reeds werd opgemerkt, is het perceel van de verzoekende partij onbebouwd en kent het momenteel geen ontsluiting. De Raad stelt vast dat de aan de tussenkomende partij door het college van burgemeester en schepenen verleende stedenbouwkundige vergunning de mogelijke ontsluiting van de tussenkomende partij niet nadelig beïnvloedt. Het perceel van de verzoekende partij, mede gelet op het tussengelegen perceel, blijft niet ontsloten.

Wat de verzoekende partij als hinderlijk en nadelig aanmerkt, vloeit niet voort uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen maar wel uit de configuratie van de percelen. Minstens maakt de verzoekende partij het tegendeel allerminst aannemelijk. De overweging in de bestreden beslissing dat geen concreet plan voorligt met betrekking tot de ontwikkeling van het perceel van de tussenkomende partij moet in die zin begrepen worden en niet als een 'extra voorwaarde' die zou worden opgelegd.

4.

Anders dan de verzoekende partij wil doen aannemen, zowel in haar administratief beroepsschrift als in de uiteenzetting van het voorliggende middel, is het punt niet zozeer dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de beslissing van het college van burgemeester en schepenen maar wel dat zij geen rechtstreekse of onmiddellijke voordelen kan puren uit de aan de tussenkomende partij verleende stedenbouwkundige vergunning.

De wetenschap dat de verzoekende partij in haar administratief beroepsschrift de suggestie deed om in de gebeurlijk te verlenen stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij een voorwaarde of een last op te leggen die het mogelijk zou maken dat er een (publieke) uitweg wordt verleend ten behoeve van een mogelijke verkaveling op haar percelen, lijkt voorgaande vaststelling

alleen maar te bevestigen. Vermelde suggestie doet de Raad overigens tevens aannemen dat de verzoekende partij op zich geen hinder of nadelen, rechtstreeks dan wel onrechtstreeks, ingevolge de beslissing van het college van burgemeester en schepenen meent te zullen ervaren.

De omstandigheid dat een vergunningsbeslissing een potentiële belanghebbende geen voordelen oplevert (in deze het creëren van een uitweg ten behoeve van een eventuele toekomstige verkaveling op haar percelen), kan niet gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO bedoelde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen die een derde in voorkomend geval kan ondervinden als gevolg van een in eerste administratieve aanleg verleende vergunning.

Ten overvloede wijst de Raad bijkomend op het principiële beschikkingsrecht van de aanvrager om vrij de inhoud van zijn stedenbouwkundige aanvraag te bepalen en de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan om de aanvraag te beoordelen op zijn merites, zonder dat er een verplichting bestaat om alternatieve ontwerpen, al dan niet als suggestie geformuleerd in het kader van een administratief beroep, uitvoerig te onderzoeken.

5.

De Raad is dan ook van oordeel dat de verwerende partij terecht heeft vastgesteld dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ingelmunster en aldus het administratief beroep van de verzoekende partij terecht als onontvankelijk heeft afgewezen.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot gedinghervatting van de heer Frank VAN HOLLEBEKE als rechtsopvolger van mevrouw Jenny VERSTRAETE is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van Sophie DOBBELS is ontvankelijk.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 december 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER