

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0369 van 15 december 2015
in de zaak 1314/0376/A/8/0359

In zake: de heer **Andy ROELS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Alain COPPENS
kantoor houdende te 8800 Roeselare, Westlaan 356
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de bvba **TANDARTS NELE RYDE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Isabelle COOREMAN
kantoor houdende te 1070 Brussel, Ninoofsesteenweg 643
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 februari 2014, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 19 december 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ingelmunster van 2 september 2013 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een tandartsenpraktijk met ééngezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 8770 Ingelmunster, Meulebekerstraat, zn en met als kadastrale omschrijving sectie B, nummer 50511M.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 3 november 2015 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 november 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Ludo DE JAGER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Alain COPPENS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Matthias VALKENIERS die loco advocaat Isabelle COOREMAN verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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.

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

III. TUSSENKOMST

De bvba TANDARTS NELE RYDE verzoekt met een aangetekende brief van 25 april 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 17 juli 2014 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 22 mei 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van Ingelmunster een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een tandartspraktijk met ééngezinswoning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan ‘Roeselare-Tielt’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt maar wel binnen de omschrijving van een 28 december 1963 behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 mei 2013 tot en met 28 juni 2013, worden twee bezwaarschriften ingediend door de huidige verzoekende partij.

De brandweer- Dienst Preventie van Ingelmunster brengt op 21 juni 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Infrax brengt op 26 juni 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 19 augustus 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ingelmunster verleent op 26 augustus 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij, en trekt deze vergunningsbeslissing vervolgens in op 2 september 2013. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ingelmunster verleent op 2 september 2013 een nieuwe stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag betreft het bouwen van een nieuwe woning met praktijkruimte voor de tandartspraktijk. De woning bevindt zich op 6,00m van het voetpad, op 3,00m van de rechter perceelsgrens en tot op de linker perceelsgrens. De voorgestelde woning heeft maximale bouwdiepte van 19,40m, een breedte van 8m tot 17m en is voorzien van 3 bouwlagen en plat dak. De woning is opgebouwd uit verschillende gedeeltes. Daarom is er een verschil in de gevelbreedte. Het eerste en tweede verdiep bevinden zich op een afstand van 6,9m van de linker perceelsgrens en op 5,1m van de rechter perceelsgrens. De gevelmuren van het gelijkvloers heeft een hoogte tot 3,52m. De woning heeft een totale hoogte van 10,50m tegenover het vloerpad. In het gebouw wordt ruimte voorzien voor 8 kabinetten. Deze bevinden zich op het 1ste en 2de verdiep. Het gelijkvloers wordt vooral gebruikt als woongedeelte. Het gevelmateriaal van de woning bestaat uit een witte gevelbepleistering.

Om dit project te realiseren moet het terrein worden opgehoogd met een hoogte van maximaal 90cm. Om dit hoogte verschil op te vangen worden keermuren voorzien. Aan de achterste perceelsgrens, t.h.v. een gebouw, en aan de rechterperceelsgrens werd geen keermuur voorzien. De omgeving bestaat uit eengezinswoningbouw, bestaande uit 2 bouwlagen met hellend dak. Op het achterliggende perceel bevindt zich het brandweerarsenaal, met een hoogte van ca. 9m en met plat dak.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het bouwen van een eengezinswoning met praktijkruimte is eigen aan een verstedelijkt centrumgebied. De woning bevindt zich op voldoende afstand van het openbaar domein, achterste en rechter perceelsgrens. Het bouwen van de garage tot op de linker perceelsgrens kan niet worden toegestaan, gezien de aanpalende eigenaars ten

opzichte van de Inplanting tegenover de perceelsgrens een bezwaar hebben Ingediend. Daardoor dient de garage op een minimale afstand te worden voorzien van 0,50m van de linkerperceelsgrens. Ook naar aanleiding van de ingediende bezwaarschriften dienen bij gebruik van de kabinetten, de ramen aan de zijgevels, ter hoogte van de traphal, te worden voorzien van matte beglazing, of een matte folie. Deze blindering van de ramen dient te rijken tot op ooghoogte. Op deze manier wordt de inkijk voor de aanpalende percelen beperkt. Gezien er geen keermuur is voorzien aan de achterste en rechter perceelsgrens kan door de ophoging schade ontstaan aan de bestaande scheidingsmuren. Hiervoor dient een oplossing te worden voorzien. Om dit probleem op te lossen dient op deze plaatsen een keermuur te worden voorzien. Alsook dient zowel op de linker, achterste en rechter perceelsgrens een drainage te worden voorzien om zodoende de Waterschade te beperken. Vervolgens is een bouwhoogte van 10,5m te aanvaarden in de omgeving, gezien de bouwhoogte van de omliggende gebouwen voorzien zijn uit 2 bouwlagen met hellend dak. Dit stemt overeen met een bouwhoogte van ca. 9 à 10m. Het gevelmateriaal karakteriseert de vormgeving van het gebouw en is eveneens te aanvaarden in de omgeving. De viertal parkeergelegenheden, bijhorende fietsstalling en parkeergelegenheid voor de linker te bouwen garage is voldoende. De praktijkruimte ligt dan ook in een centrumgebied waar er voldoende parkeerplaatsen zijn, binnen wandelafstand, op het openbaar.

Het totale bebouwingspercentage op het perceel bedraagt 61,2%. Dit bezettingspercentage is binnen het centrumgebied te aanvaarden. Bijgevolg is de aanvraag, mits bijkomende voorwaarden, in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

(...)

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

A. BIJZONDERE VOORWAARDEN

De garage dient op minimaal 50cm van de linker perceelsgrens te worden Ingeplant; Bij gebruik van de kabinetten dienen de ramen aan de zijgevels, ter hoogte van de traphal, te worden geblindoord aan de hand van matte beglazing of moet de beglazing met matte folie bekleed worden. Deze blindering dient te rijken tot op ooghoogte (1,8 m) Keermuren te voorzien aan de linker, achter en rechter perceelsgrens om het hoogteverschil op te vangen. Dit dient te worden gecombineerd met de aanleg van drainering om zodoende geen vochtproblemen te verkrijgen aan de aanpalende scheidingsmuren.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 30 september 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 november 2013 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Volgens het gewestplan is de aanvraag gelegen in woongebied. De aanvraag tot bouw van een praktijkwoning valt evenwel ook binnen de contouren van de verkaveling 078.358 (schepencollege dd. 28/12/1963) die het gewestplan verfijnt.

Een probleem stelt zich met de geldende bestemmingsvoorschriften in de verkaveling:

“Art. 1 – Bestemming:

Het lot 1 is bestemd voor een alleenstaande villa; lot 2 behelst de bestaande woning met oprit.”

De stelling van het schepencollege dat er voor het lot 2 geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften beschreven zijn, waaruit men meteen concludeert dat de gewestplanvoorschriften van toepassing zijn, kan niet zomaar worden bijgetreden. Uit bovenstaand bestemmingsvoorschrift (artikel 1) blijkt immers dat wel degelijk een voorschrift van toepassing is voor het lot 2: een bestemmingsvoorschrift waarin uitdrukkelijk wordt vermeld dat lot 2 bestemd is voor de bestaande – intussen afgebroken– woning met oprit. Dit impliceert dat er in de praktijk enkel bouw mogelijkheden bestaan voor de woning die werd gesloopt. De voorgestelde praktijkwoning is hier ontegensprekelijk mee strijdig. Omtrent dit aspect dienen de beroepsargumenten dus bijgetreden. Vandaag kan alleen maar geoordeeld worden dat door de afbraak van de oorspronkelijke woning de verkavelingsvoorschriften voor het lot 2 niet meer realiseerbaar zijn. Een herziening van de verkavelingsvoorschriften is daarom sowieso noodzakelijk.

In toepassing van VCRO, artikel 4.4.1. kunnen bovendien geen afwijkingen op bestemming worden toegelaten:

VCRO, artikel 4.4.1.

“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:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.”

Er bestaat derhalve een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen goedkeuren.

Gezien de vermelde legaliteitsbelemmering wordt niet verder ingegaan op andere geldende regelgeving (watertoets, gewestelijke verordening hemelwater, gewestelijke verordening toegankelijkheid,...)

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Omdat de aanvraag juridisch niet mogelijk is, is de beoordeling van de goede ruimtelijk ordening in se niet relevant. Niettemin is het nuttig om in te gaan op een aantal andere aspecten die betrekking hebben op de goede ruimtelijke ordening.

Zo wordt door beroepers gewezen op de te grote schaal en de privacy-hinder die het project met zich kan meebrengen. Beide opmerkingen moeten evenwel genuanceerd worden.

M.b.t. de schaal van de praktijkwoning (3 bouwlagen onder een plat dak; de 2e en 3e bouwlaag slechts over een beperkte horizontale oppervlakte) dient herhaald dat de omgeving zich kenmerkt door de aanwezigheid van diverse bouwtypologieën, inclusief enkele grootschalige gebouwen. In de eerste plaats kan daarbij verwezen worden naar

de bestaande brandweerkazerne onmiddellijk te zuiden van het aanvraagperceel, maar ook naar een nabije grootschalige loods langs de Roeselarestraat (zie fotomateriaal). Tevens werd n.a.v. een plaatsbezoek vastgesteld dat er zich in de omgeving (de Schoolstraat) appartementen met 3 volwaardige bouwlagen bevinden. Gelet bovendien op de afstanden van de 2e en 3e bouwlaag t.a.v. de zijperceelsgrenzen is voorliggend project qua schaal inpasbaar in de omgeving.

Ook het privacy-aspect is beheersbaar. Zo situeren de leefruimtes van de praktijkwoning zich op de gelijkvloerse verdieping en gaan aanvragers ermee akkoord om de grote ramen t.h.v. beide verdiepingen te voorzien met een ondoorzichtbare folie. Bovendien is de inkijk beperkt (de raampjes van de kabinetten zijn eerder klein én in alle redelijkheid dient aangenomen dat er vanuit het cliënteel geen permanente inkijk zal zijn) en kan dit hoogstens slaan op een deel van de tuinzone van beroeper en niet op de woning zelf (achtergevel op afstand van 50m!). Ook kan verwezen worden naar de tuininrichting waar diverse bijgebouwen en boompartijen staan die ervoor zorgen dat er geen rechtstreekse zichten gegenereerd worden. M.b.t. de inkijk t.a.v. het linker aanpalende perceel staan op dit perceel heel wat bomen die eventuele problemen sterk zullen inperken.

Hoewel het ontwerp potenties in zich draagt, is voorliggende aanvraag minder evident m.b.t. de voorziene reliëfwijziging (tot 90cm in vergelijking met de huidige situatie) gezien hiermee een te groot reliëfverschil wordt gegenereerd t.a.v. de aanpalende percelen. De voorgestelde oplossing middels de realisatie van keermuren vormt een te individuele benadering. Een globale oplossing of een afstemming met de omliggende percelen is ten eerste aangewezen!

Daarnaast is het bouwen op de linker perceelgrens zonder akkoord van de linker aanpalende buur niet wenselijk. Gezien de garage onderdeel is van het hoofdgebouw dient minimaal een afstand van 3m t.a.v. de zijperceelsgrenzen te worden gevrijwaard.

Los van de juridische belemmering is een herwerking van het ontwerp waarbij meer rekening wordt gehouden met het reliëf en de te respecteren bouwvrije afstand t.a.v. de perceelsgrenzen dan ook noodzakelijk.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De aanvraag is in strijd met de geldende verkaveling (schepencollege dd.28/12/1963), in bijzonder wat betreft de bestemmingsvoorschriften van artikel 1. Daarin wordt immers bepaald dat het lot 2 bestemd is voor de bestaande woning (die inmiddels is gesloopt). De voorziene praktijkwoning kadert hier vanzelfsprekend niet in. Gezien een "beperkte afwijking" op grond van VCRO 4.4.1. in casu niet mogelijk is, bestaat er een juridische belemmering om de aanvraag te kunnen goedkeuren.

M.b.t. de beoordeling van de goede ruimtelijk ordening dient geoordeeld dat het project qua schaal en (privacy)hinder inpasbaar is in deze omgeving, maar niet inzake bodemreliëf (te grote hoogteverschil m.b.t. de aanpalende percelen) en het voorgestelde ruimtegebruik (in bijzonder m.b.t. het garagegebouw dat thans wordt ingeplant tot op de linker perceelsgrens).

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt dan ook voor om het beroep gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

..."

Na de hoorzitting van 3 december 2013 beslist de verwerende partij op 19 december 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie kan zich niet vinden in het verslag van de PSA en motiveert haar standpunt als volgt :

(...)

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Volgens het gewestplan is de aanvraag gelegen in woongebied. De aanvraag tot bouw van een praktijkwoning valt evenwel ook binnen de contouren van de verkaveling 078.358 (schepencollege dd. 28/12/1963) die het gewestplan verfiijnt.

De PSA stelt daarover het volgende:

(...)

De deputatie is het niet eens met deze visie. Zij sluit zich aan bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen: in de voorschriften staat vermeld dat lot 2 de bestaande woning met oprit betreft. Op het verkavelingsplan zijn enkel voorschriften opgelegd en een bouwkader ingetekend voor lot 1. Bijgevolg zijn de verkavelingsvoorschriften niet van toepassing op lot 2.

(...)

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Zo wordt door beroepers gewezen op de te grote schaal en de privacy-hinder die het project met zich kan meebrengen. Beide opmerkingen moeten evenwel genuanceerd worden.

M.b.t. de schaal van de praktijkwoning (3 bouwlagen onder een plat dak; de 2e en 3e bouwlaag slechts over een beperkte horizontale oppervlakte) dient herhaald dat de omgeving zich kenmerkt door de aanwezigheid van diverse bouwtypologieën, inclusief enkele grootschalige gebouwen. In de eerste plaats kan daarbij verwezen worden naar de bestaande brandweerkazerne onmiddellijk te zuiden van het aanvraagperceel, maar ook naar een nabije grootschalige loods langs de Roeselarestreet (zie fotomateriaal). Tevens werd n.a.v. een plaatsbezoek vastgesteld dat er zich in de omgeving (de Schoolstreet) appartementen met 3 volwaardige bouwlagen bevinden. Gelet bovendien op de afstanden van de 2e en 3e bouwlaag t.a.v. de zijperceelsgrenzen is voorliggend project qua schaal inpasbaar in de omgeving.

Ook het privacy-aspect is beheersbaar. Zo situeren de leefruimtes van de praktijkwoning zich op de gelijkvloerse verdieping en gaan aanvragers ermee akkoord om de grote ramen t.h.v. beide verdiepingen te voorzien met een ondoorzichtbare folie. Bovendien is

de inkijk beperkt (de raampjes van de kabinetten zijn eerder klein én in alle redelijkheid dient aangenomen dat er vanuit het cliënteel geen permanente inkijk zal zijn) en kan dit hoogstens slaan op een deel van de tuinzone van beroeper en niet op de woning zelf (achtergevel op afstand van 50m!). Ook kan verwezen worden naar de tuininrichting waar diverse bijgebouwen en boompartijen staan die ervoor zorgen dat er geen rechtstreekse zichten gegenereerd worden. M.b.t. de inkijk t.a.v. het linker aanpalende perceel staan op dit perceel heel wat bomen die eventuele problemen sterk zullen inperken.

Het dient daarenboven vermeld dat het college van burgemeester en schepenen in zijn beslissing voorwaarden heeft opgelegd die de goede plaatselijke ordening garanderen:

De garage dient op minimaal 50 cm van de linker perceelsgrens te worden ingeplant.

Bij gebruik van de kabinetten dienen de ramen aan de zijgevels, ter hoogte van de traphal, te worden geblindeerd aan de hand van matte beglazing of moet de beglazing met matte folie bekleed worden. Deze blinding dient te reiken tot op ooghoogte (1,8 m).

Keermuren te voorzien aan de linker, achter en rechter perceelsgrens om het hoogteverschil op te vangen. Dit dient te worden gecombineerd met de aanleg van drainering om zodoende geen vochtproblemen te verkrijgen aan de aanpalende scheidingsmuren.

Met deze laatste voorwaarde worden de opmerkingen die de PSA uitte over de reliëfwijziging ook opgelost.

Er kan dan ook gesteld worden dat de aanvraag conform de goede plaatsing ordening is mits de voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen worden gevolgd.

4D CONCLUSIE

*De vergunning kan worden verleend onder dezelfde voorwaarden als opgelegd in het besluit van het college van burgemeester en schepenen.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

SCHENDING VAN ART. 4.3.1 EN 4.8.2, LID 2 VCRO, DE VERKAVELINGSVERGUNNING DD. 28 DECEMBER 1963, ART. 4.7.23. § 1 VCRO en ART. 2-3 UITDRUKKELIJKE MOTIVERINGSWET 29 JULI 1991

Het middel valt uiteen in twee luiken.

3.2.1.

Vooreerst zijn er de stedenbouwkundige voorschriften bij de verkaveling dd. 28 december 1963 die een verordenend karakter hebben. Het zijn reglementaire voorschriften die inrichtings- en bebouwingsvoorschriften bevatten (A. Maes, Raad voor Vergunningsbetwistingen. Leidraad bij de procedure en overzicht van rechtspraak, Brugge, Vanden Broele, 2013, p. 143).

Art. 1 van deze stedenbouwkundige voorschriften bepaalt:

“art. 1 – Bestemming: Lot 1 is bestemd voor een alleenstaande villa, lot 2 behelst de bestaande woning met oprit.”

Uit dit bestemmingsvoorschrift blijkt wel degelijk dat de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn voor lot 2, voorwerp van de bestreden beslissing. Er wordt zeer expliciet gesteld dat lot 2 bestemd is voor de bestaande woning met oprit. Dit impliceert dat er in de praktijk alleen bouw mogelijkheden bestaan voor de bestaande woning met oprit.

Dat deze woning inmiddels is gesloopt en de bouw van een volledig nieuwe praktijkwoning wordt gevraagd, is geen reden om vrijstelling te verlenen van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften. De verkaveling is op heden niet ingetrokken of vervallen. Zij behoudt derhalve verordenende kracht voor alle loten die zij beheerst, in casu lot 1 en lot 2.

Verzoekende partij had dit zeer duidelijk naar voor gebracht in haar administratieve beroepsakte dd. 30 september 2013 waar zij stelde:

“Zoals in de vergunningsbeslissing beschreven, betreft het inderdaad lot 2 van deze verkaveling. Lot 2 wordt in artikel 1 van de stedenbouwkundige voorschriften ook expliciet benoemd onder de bestemming van de verder omschreven en uitgewerkte stedenbouwkundige voorschriften.

Lot 2 staat ook duidelijk ingetekend en aangeduid op het verkavelingsplan.

En dan maakt de bestreden beslissing van 2 september een bijzonder vreemde bocht. Ondanks de expliciete benoeming, intekening en aanduiding van het betrokken perceel (lot 2), zouden de verkavelingsvoorschriften niet van toepassing zijn op dat perceel (lot 2). Op het verkavelingsplan zouden enkel voorschriften opgelegd en een bouwkader ingetekend zijn voor lot 1 van de verkaveling.

Uit wat blijkt dit? Dit strookt helemaal niet met de verkavelingsvoorschriften, die in artikel 1 expliciet ook lot 2 vermelden. Dit strookt helemaal niet met het verkavelingsplan waar het lot 2 ook uitdrukkelijk ingetekend en aangeduid staat.

De verkavelingsvoorschriften zijn van toepassing op beide loten.

Er is geen enkele reden waarom de beschreven verkavelingsvoorschriften niet van toepassing zouden zijn op het kwestieuze lot 2, perceel waarop huidige, bestreden stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft.

De stedenbouwkundige premisse waarop de bestreden beslissing van 2 september 2013 verder opgebouwd wordt, is dus van meet af aan verkeerd.

(...)”

Nergens wordt in de bestreden beslissing deze beroepsgrief van verzoekende partij ontmoet, laat staan dat zij op wettige gronden zou zijn weerlegd. Verwerende partij beperkt er zich toe te stellen dat de verkavelingsvoorschriften alleen van toepassing zijn voor lot 1, niet voor lot 2. Indien deze stelling correct zou zijn, quod non, dan stelt zich de vraag waarom lot 2 voorkomt zowel op het verkavelingsplan als in de verkavelingsvoorschriften. Meer nog, waarom is het perceel van belanghebbende partij überhaupt een lot en maakt het deel uit van de verkaveling?

Gezien de omvang van de grief diende verwerende partij het tot staving van het administratief beroep aangebrachte argument zorgvuldig te beantwoorden en niet te motiveren door loutere verwijzing naar het standpunt van het college van burgemeester en schepenen.

Minstens diende de motivering van verwerende partij afdoende te zijn (art. 3, lid 2 Uitdrukkelijke Motiveringswet 29 juli 1991), wat inhoudt dat zij evenredig moet zijn aan het belang van de genomen beslissing. De motivering moet ook draagkrachtig zijn, pertinent en de beslissing ten volle verantwoorden en schragen; quod non.

3.2.2.

Art. 4.7.23. § 1 VCRO stelt:

“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord. De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot het hoorrecht bepalen.”

Het verslag van de PSA en het hoorrecht van de belanghebbende derden vormen een wezenlijk onderdeel van de in de VCRO vastgestelde administratieve beroepsprocedure. Dat verwerende partij geen oren had naar de grief van verzoekende en er zich van af heeft gemaakt met een “aansluiting” bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen, is hierboven al opgemerkt.

Het verslag van de PSA moet op grond van art. 4.7.23. § 1, eerste lid VCRO evenwel de basis vormen voor het oordeel van de deputatie. Het artikel legt aan de deputatie immers de uitdrukkelijke verplichting op om haar beslissing omtrent het ingestelde beroep te nemen op grond van het voormelde verslag. Uit de tekst van art. 4.7.23, § 1, eerste lid VCRO blijkt duidelijk dat zowel de feitelijke als de juridische determinerende overwegingen van het verslag van de PSA in de uiteindelijke beslissing moeten worden opgenomen. Het niet of louter met een stijf formule naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijzen, volstaat naar het oordeel van uw Raad niet (RvVB 7 december 2011, nr. A/2011/193; RvVB 29 november 2011, nr. A/2011/178).

Het feit dat de vormelijke opbouw van het advies van de PSA dd. 28 november 2013 quasi integraal is opgenomen in de bestreden beslissing, volstaat evenmin om te voldoen

aan de motiveringsplicht ex art. 4.23. § 1, eerste lid VCRO. Uit de bestreden beslissing kan immers niet worden afgeleid of de vergunningverlenende deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het vermelde verslag heeft genomen en of zij hierbij de andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd.

De enige eigen motivering, die verwerende partij geeft, luidt:

“De deputatie is het niet eens met deze visie. Zij sluit zich aan bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen: in de voorschriften staat vermeld dat lot 2 de bestaande woning met oprit betreft. Op het verkavelingsplan zijn enkel voorschriften opgelegd en een bouwkader ingetekend voor lot 1. Bijgevolg zijn de verkavelingsvoorschriften niet van toepassing op lot 2.”

Voor het overige wordt er naar het verslag van de PSA niet gealludeerd. Nochtans had de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar verslag dd. 28 november 2013 op p. 5, zij het in ondergeschikte orde omdat de aanvraag in se juridisch niet mogelijk was, een aantal ernstige grieven geopperd m.b.t. het reliëf en de te respecteren bouwvrije afstand t.a.v. perceelsgrenzen.

*Het verslag is op deze punten overduidelijk niet betrokken bij de uiteindelijke beoordeling door verwerende partij van de aanvraag (RvVB 20 december 2011, nr. A/2011/208).
...”*

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“...
Volgens verzoekende partij blijkt uit de verkavelingsvoorschriften dat zij ook van toepassing zijn op lot 2 omdat dit lot bestemd werd voor de bestaande woning met oprit. Daaruit concludeert verzoeker dat er in de praktijk alleen bouwmogelijkheden bestaan voor de bestaande woning met oprit.*

Verwerende partij sluit zich echter aan bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen. En dit om een glasheldere reden, die uiteraard ook in de bestreden beslissing terug te vinden is: Op het verkavelingsplan zijn enkel voorschriften opgelegd en een bouwkader ingetekend voor lot 1. Bijgevolg zijn de verkavelingsvoorschriften niet van toepassing op lot 2.

Deze vaststelling behoeft geen verdere uitleg: als er geen voorschriften zijn kunnen zij moeilijk toegepast worden.

*Verzoeker dwaalt waar hij stelt dat zijn beroepsgrief nergens wordt ontmoet: op bladzijde 3 van het bestreden besluit staan de beroepsgrieven van verzoekers netjes vermeld. Dat verzoekende partij bovendien durft beweren dat verwerende partij zich niet gebaseerd heeft op het verslag van de PSA grieft verwerende partij ten zeerste: een eenvoudige lezing van het besluit bewijst het tegendeel: Punt 4 vangt aan met: “De Deputatie kan zich niet vinden in het verslag van de PSA en motiveert haar standpunt als volgt:”, waarna in punt 4B de visie van de PSA over deze beroepsgrief integraal wordt geciteerd! Verzoekende partij kan het er dan niet mee eens zijn: als er geen voorschriften zijn, kunnen ze moeilijk toegepast worden. Verzoekende partij verzuimt aan te tonen dat deze, weliswaar korte, motivatie kennelijk onredelijk zou zijn. Integendeel: verder dan een loutere stelling komt verzoeker niet. Het poneren van een stelling zonder deze uit te werken kan nooit een gegrond middel opleveren.
...”*

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

In een eerste middelonderdeel beweert verzoekende partij ten onrechte dat de aanvraag van tussenkomende partij een schending zou uitmaken van de stedenbouwkundige voorschriften uit de verkavelingsvergunning van 28 december 1963 en daarom niet voor vergunning in aanmerking zou kunnen komen. Daarenboven zou verwerende partij in het bestreden besluit niet gemotiveerd hebben waarom de aanvraag volgens haar wel in overeenstemming is met voormelde stedenbouwkundige voorschriften.

In een tweede middelonderdeel beweert verzoekende partij, eveneens ten onrechte, dat het bestreden besluit onvoldoende zou gemotiveerd zijn, nu hieruit niet zou blijken of het wel op grond van het verslag van de PSA zou genomen zijn. Zo zou verwerende partij de doorslaggevende feitelijke en juridische overwegingen van het verslag van de PSA niet vermeld hebben in het bestreden besluit.

Geen van beide middelonderdelen kunnen evenwel aanvaard worden.

IV.2.1. Het eerste middelonderdeel is ongegrond

14. In tegenstelling tot wat verzoekende partij ten onrechte beweert, zijn de voorschriften van de verkavelingsvergunning van 28 december 1963 helemaal niet van toepassing op het perceel waarop de aanvraag van tussenkomende partij betrekking heeft.

In de nota's van 14 november en 2 december 2013, neergelegd op de hoorzitting van 3 december 2013, heeft tussenkomende partij er immers reeds op gewezen dat te dezen een onderscheid gemaakt dient te worden tussen de ligging van dit goed binnen de perimeter van de verkavelingsvergunning enerzijds en de toepasselijkheid van de stedenbouwkundige voorschriften van deze vergunning anderzijds (zie stukken 12 en 14).

Het is namelijk perfect mogelijk dat een welbepaald perceel gelegen is in en deel uitmaakt van een verkaveling zonder dat de verkavelingsvoorschriften echter van toepassing zijn op dit perceel.

Eén en ander vloeit voort uit de eigen aard van de verkavelingsvergunning.

Art. 4.1.1., 14° VCRO definieert verkavelen immers als een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

Art. 4.2.15., §2 VCRO bepaalt dan weer dat een verkavelingsvergunning de reglementaire voorschriften bevat aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels kunnen bebouwd worden.

Uit de samenlezing van deze artikelen volgt met andere woorden dat:

*Een verkaveling steeds bestaat uit de splitsing van één grond in meerdere kavels;
Een verkaveling gericht is op woningbouw of de oprichting van constructies;
niet alle kavels die deel uitmaken van de verkaveling moeten bebouwd worden;*

Deze regels zijn het logische gevolg van het feit dat een verkavelingsvergunning vaak dient ter verkaveling van een perceel dat reeds ten dele bebouwd is en waarvan de oppervlakte de opsplitsing van dit perceel rechtvaardigt om ook de overige delen te

bebouwen. In deze situatie spreekt het voor zich dat de verkavelingsvoorschriften niet van toepassing zijn op de reeds bebouwde kavels doch enkel op de (nog) niet bebouwde kavels. De verkavelingsvoorschriften zullen met andere woorden slechts toepasselijk zijn op álle kavels, hetzij indien geen van de kavels reeds bebouwd is, hetzij indien dit uitdrukkelijk blijkt uit de verkaveling.

Eén en ander wordt zéér uitdrukkelijk bevestigd in de rechtspraak van de Raad van State. Zo heeft de Raad in haar arrest nr. 75.781 van 16 september 1998 het volgende geoordeeld (R.v.St. nr. 75.781, 16 september 1988, DE JONCKER – eigen onderlijning):

“Overwegende dat, wat betreft de voor het eerst in de memorie van wederantwoord aangevoerde schending van de voorschriften van de verkavelingsvergunning van 30 juni 1988, uit het door verzoeker neergelegde afschrift van de verkavelingsvergunning blijkt dat deze slechts één kavel omvat, aangeduid als lot 1 op het bijgevoegde plan, die wordt afgesplitst van de tuin van de woning gelegen aan de Brusselsesteenweg nr. 225, kadastraal bekend Sectie G, nr. 102c3, en dat de door verzoeker aangehaalde stedenbouwkundige voorschriften alleen op deze kavel van toepassing zijn; dat de argumenten in de laatste memorie niet kunnen worden bijgetreden; dat een verkavelingsvergunning één enkele kavel tot voorwerp kan hebben en heeft, met name wanneer een stuk grond wordt afgescheiden om voor woningbouw te koop gesteld te worden; dat in dat geval de resterende grond niet in de verkaveling is begrepen; dat de bijlage 4 bij de memorie van wederantwoord gevoegd het verkavelingsplan betreft dat bij de verkavelingsvergunning hoort; dat eruit blijkt dat slechts één bouwkavel wordt gevormd en dat de resterende grond, waarop reeds een woning staat, niet in de verkavelingsvergunning is begrepen;”

Uit deze rechtspraak van de Raad van State blijkt dus overduidelijk dat het wel degelijk perfect mogelijk is dat een verkavelingsvergunning slechts betrekking heeft op één enkele kavel en dat de verkavelingsvoorschriften ook slechts op deze ene kavel van toepassing zijn.

15. Zoals ook reeds aangetoond in de door tussenkomende partij in de beroepsprocedure neergelegde nota's is deze situatie ook te dezen van toepassing.

Eén en ander blijkt overigens overduidelijk uit het verkavelingsdossier zelf.

16. In de eerste plaats blijkt dit reeds uit de letterlijke bewoordingen van de verkavelingsvoorschriften zelf. Zo luidt art. 1 van deze voorschriften als volgt (zie stuk 4c) - eigen onderlijning):

“Art. 1 – bestemming: Lot 1 is bestemd voor een alleenstaande villa, lot 2 behelst de bestaande woning met oprit.”

Hieruit blijkt vooreerst duidelijk dat lot 1 “bestemd” wordt voor de bouw van een alleenstaande villa. Volgens het Van Dale woordenboek der Nederlandse taal is de betekenis van bestemmen: “bepalen” of “bedoelen”. Door iets een bestemming te geven, geeft men dit een welbepaald doel dat het voordien niet had, in dit geval villabouw.

Wat lot 2 betreft, wordt daarentegen enkel en alleen gesteld dat het een bestaande woning met oprit “behelst”. Volgens het Van Dale woordenboek der Nederlandse taal is de betekenis van behelzen “inhouden” of “omvatten”. Hiermee wordt dus louter de reeds bestaande feitelijke toestand van een constructie weergegeven, zonder dat deze een bepaald doel of een bepaalde bestemming gegeven wordt.

Weliswaar kan een bestaande feitelijke toestand later bevestigd worden als uitdrukkelijke “bedoeling/bestemming”. Het is echter slechts vanaf dit ogenblik dat deze toestand het doel wordt, op grond van de uitdrukkelijke beslissing in die zin.

Indien in casu het daadwerkelijk de bedoeling zou geweest zijn van de verkavelingsaanvrager om ook de constructie op lot 2 te bestemmen als/het doel te geven van woning met oprit, zou de tekst van boven geciteerd art. 1 dit wel uitdrukkelijk bepaald hebben. Dit is te dezen niet het geval.

17. Dit onderscheid tussen lot 1 (bestemming) en lot 2 (bestaande feitelijke toestand) wordt in de tweede plaats bevestigd uit de samenlezing van de overige verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsplan.

Enkel lot 1 wordt “bestemd” voor een alleenstaande villa. Dit blijkt duidelijk uit het feit dat enkel voor lot 1 een bouwkader ingetekend werd op het verkavelingsplan, nl. door middel van een rozige kader rond lot 1 (zie stuk 4b).

Volgens de bij deze bestemming horende voorschriften dient deze alleenstaande villa een afstand van 4m tot de zijgevels en van 8m als voortuinstrook te respecteren (Zie stuk 4c). Op het verkavelingsplan staan deze afstanden enkel en alleen grafisch afgebeeld op lot1 (Zie stuk 4b).

Bovendien blijkt uit het verkavelingsplan duidelijk dat de bestaande constructie op lot 1 niet aan deze voorschriften voldoet, want voor een groot deel binnen de zone van 8m voortuinstrook is ingeplant. De bestaande constructie op lot 1 overschrijdt het in roze gemarkeerde bouwkader op het verkavelingsplan (Zie stuk 4b).

Hieruit valt dus af te leiden dat de verkavelingsaanvrager de op lot 1 bestaande woning wenste af te breken en te vervangen door een alleenstaande villa, te bouwen met respect voor de nieuwe voorschriften.

In dit verband weze eveneens verwezen naar de foto's van de bestaande toestand van de onmiddellijke omgeving (Zie stuk 5). Hierop is duidelijk te zien hoe vandaag de dag op lot 1 daadwerkelijk een alleenstaande villa staat die duidelijk gebouwd is ter vervanging van de constructie die op het verkavelingsplan getekend is en die duidelijk wél overeenkomt met de verkavelingsvoorschriften.

Van lot 2 wordt daarentegen vastgesteld dat de bestaande feitelijke toestand een bestaande woning met oprit “behelst”. Deze bestaande woning met oprit werd weliswaar opgetekend op het verkavelingsplan, doch hiervoor werd geen bouwkader ingekleurd (noch in roze, noch in een andere kleur). Het is duidelijk dat deze bestaande woning met oprit evenmin als de constructie op lot 1 voldoet aan de verkavelingsvoorschriften (vb. 4m tot de zijgevels & 8m voortuinstrook – zie stukken 4b en 4c). Niettemin zijn deze verkavelingsvoorschriften op lot2 niét grafisch aangeduid op het verkavelingsplan (stukken 4b). Dit wijst er op dat de verkavelingsaanvrager dit lot ongemoeid wenste te laten en geen voorwerp van de verkavelingsvoorschriften wenste te maken.

18. Tenslotte blijkt het feit dat de voorschriften slechts op lot 1 betrekking hebben en niet op beide loten ook uit art. 6 van de verkavelingsvoorschriften (zie stuk 4c) - eigen onderlijning):

“Het op te richten gebouw is onderworpen aan een bijzondere vergunning, aan te vragen aan het gemeentebestuur en ingediend overeenkomstig het ministerieel besluit van 18/4/1962. [...]”

Dit artikel spreekt duidelijk slechts over één op te richten gebouw dat onderworpen is aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht, opnieuw gelet op het feit dat lot 2 reeds bebouwd was en dat men deze op dat ogenblik bestaande feitelijke toestand destijds niet wenste te wijzigen.

19. In de mate dat verzoekende partij zou suggereren dat lot 2 “bestemd” zou worden voor de bestaande woning en oprit (quod non) en dat de bouwmogelijkheden bijgevolg beperkt zouden zijn tot deze bestaande woning, kan deze argumentatie niet aanvaard worden.

Deze visie impliceert immers de facto een bouwverbod op lot 2. Wanneer een constructie bestemd is voor een bestaande toestand, impliceert dit immers dat deze bestaande toestand ten eeuwigden dagen behouden zou moeten blijven en dat hieraan niet meer mag geraakt worden en dat de bestaande woning nooit zou mogen worden afgebroken. Een en ander kan uiteraard niet de bedoeling geweest zijn van de verkavelingsaanvrager.

Deze redenering van verzoekende partij zou dan ook leiden tot absurde gevolgen die noch feitelijk noch juridisch enige logica vertonen.

20. Uit het geheel van het verkavelingsdossier alsook uit de thans bestaande feitelijke toestand ter plaatse blijkt duidelijk dat de verkavelingsaanvrager enkel de bedoeling had om één groot bebouwd perceel op te splitsen in twee kleinere percelen en om slechts één van deze twee kleinere percelen (lot 1) te onderwerpen aan bindende stedenbouwkundige voorschriften, om dit vervolgens te verkopen met het oog op de bouw van een alleenstaande villa conform deze voorschriften.

Het perceel waarop de aanvraag van tussenkomende partij betrekking heeft (lot 2) is dan ook niet onderworpen aan de planologische of stedenbouwkundige voorschriften van deze verkaveling, maar enkel aan de voorschriften van het gewestplan Roeselare-Tielt, volgens hetwelk dit perceel gelegen is in woongebied.

Zodoende is het voorwerp van de aanvraag dus ook niet in strijd met deze verkaveling.

21. Eveneens in tegenstelling tot wat verzoekende partij volstrekt ten onrechte poneert, blijkt uit het bestreden besluit wel degelijk op grond waarvan verwerende partij tot hetzelfde besluit als tussenkomende partij en de gemeente Ingelmunster gekomen is, nl. dat de verkavelingsvoorschriften uit 1963 niet van toepassing zijn op lot 2 (p. 5 onderaan stuk 15).

Verwerende partij verduidelijkt immers dat volgens de verkavelingsvoorschriften lot 2 de bestaande woning met oprit “betreft”. Hiermee sluit verwerende partij dus aan bij het hoger vermelde onderscheid tussen iets “betreffen” enerzijds en iets “bestemmen” anderzijds.

Bovendien wijst de Deputatie er klaar en duidelijk op dat de voorschriften enkel van toepassing zijn op lot 1. Ook in dit verband kan verwezen worden naar wat hoger uiteengezet werd.

Tenslotte verwijst de Deputatie zeer terecht naar het feit dat enkel en alleen voor lot 1 een bouwkader werd opgetekend op het verkavelingsplan. Dit bouwkader is de roze inkadering van lot 1. Lot 2 werd niet op deze manier aangeduid. Dit wijst er duidelijk op dat lot 2 niet aan de verkavelingsvoorschriften onderworpen is.

Deze motivering door de Deputatie is noodzakelijk en voldoende ter rechtvaardiging van haar oordeel dat de aanvraag van tussenkomende partij niet moest getoetst worden aan de verkavelingsvoorschriften uit 1963.

Het feit dat deze motivering gelijkaardig is aan en verwijst naar de motivering van de gemeente Ingelmunster doet hieraan geen afbreuk. Volgens de inmiddels reeds sinds lang gevestigde rechtspraak van de Raad van State is het immers perfect toegelaten voor een bestuurlijke overheid om te motiveren door verwijzing naar andere bestuursdocumenten op de cumulatieve voorwaarden dat (l. OPDEBEEK en A. COOLSAET, Formele motivering van bestuurshandelingen, Brugge, Die Keure, 2013, 500):

*Het bestuursdocument door de rechtsonderhorige gekend is;
Het bestuursdocument zelf op afdoende wijze gemotiveerd is;
Het bestuur sluit zich uitdrukkelijk aan bij de motivering in het bestuursdocument;*

Te dezen is aan al deze voorwaarden voldaan, zodat verwerende partij wel degelijk (ook) mocht verwijzen naar het vergunningsbesluit van de gemeente Ingelmunster.

22. Het eerste middelonderdeel is bijgevolg ongegrond.

IV.2.2. Het tweede middelonderdeel is ongegrond

23. Eveneens in tegenstelling tot wat verzoekende partij volstrekt ten onrechte beweert, werd het bestreden besluit wel degelijk genomen “op grond van het verslag van de PSA” zoals vereist in art. 4.7.23., §1 VCRO.

In de eerste plaats vangt het bestreden besluit namelijk aan met een opname van de doorslaggevende feitelijke en juridische overwegingen van voormeld verslag van de PSA (pp. 3 en 4 stuk 15):

“3 verslag provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (art. 4.7.22. VCRO)

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (PSA). De conclusie luidt als volgt:

De aanvraag is in strijd met de geldende verkaveling (schepencollege dd. 28/12/1963), in het bijzonder wat betreft de bestemmingsvoorschriften van artikel I. Daarin wordt immers bepaald dat het lot 2 bestemd is voor de bestaande woning (die inmiddels is gesloopt). De voorziene praktijkwoning kadert hier vanzelfsprekend niet in.

Gezien een “beperkte afwijking” op grond van VCRO 4.4.1. in casu niet mogelijk is, bestaat er een juridische belemmering om de aanvraag te kunnen goedkeuren.

M.b.t. de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient geoordeeld dat het project qua schaal en (privacy)hinder inpasbaar is in deze omgeving, maar niet inzake bodemreliëf (te grote hoogteverschil m.b.t. de aanpalende percelen) en het voorgestelde ruimtegebruik (in bijzonder m.b.t. het garagegebouw dat thans wordt ingeplant tot op de linker perceelsgrens).

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt dan ook voor om het beroep gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.”

Verzoekende partij betwist niet dat deze samenvatting van de conclusies uit het verslag van de PSA niet de doorslaggevende feitelijke en juridische overwegingen van de PSA zouden weergeven. Er kan in geen geval ingezien worden welke overwegingen z gezegd zouden ontbreken.

24. Ook de bewering dat uit het bestreden besluit niet zou blijken of verwerende partij de andersluidende overwegingen van de PSA op afdoende wijze zou weerlegd hebben, kan niet aanvaard worden.

In tegenstelling tot de onjuiste bewering van verzoekende partij bestaat de weerlegging door verwerende partij van de overwegingen van de PSA niet louter uit één enkele paragraaf in verband met de al dan niet toepasselijkheid van de verkavelingsvoorschriften uit 1963.

Na hoger geciteerde weergave door de Deputatie van de doorslaggevende overwegingen van de PSA, vervolgt de deputatie immers uitdrukkelijk met de verduidelijking dat zij zich niet kan vinden in het verslag van de PSA (p. 4, titel 4 stuk 15), waarna zij haar standpunt motiveert in – achtereenvolgens – de beschrijving van de aanvraag (p. 4, titel 4A stuk 15), de toetsing aan de wettelijke en reglementaire bepalingen (p.5, titel 4B stuk 15), de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (p.6, titel 4C stuk 15) en in haar conclusie (p.7, titel 4D stuk 15).

Op grond hiervan (weergave overwegingen PSA, betwisting standpunt PSA en uiteenzetting eigen standpunt) blijkt duidelijk (1) dat verwerende partij het oneens was met de PSA, zowel wat betreft de toepasselijkheid van de verkavelingsvoorschriften uit 1963 op de aanvraag van tussenkomende partij als wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, alsook (2) op grond waarvan verwerende partij meende dat de verkavelingsvoorschriften uit 1963 niet van toepassing zijn op de aanvraag van tussenkomende partij en op grond waarvan de aanvraag wel degelijk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

25. Wat de verkavelingsvoorschriften uit 1963 betreft, werd hoger reeds aangetoond dat verwerende partij in het bestreden besluit uitdrukkelijk gemotiveerd heeft waarom deze niet toepasselijk zijn op de aanvraag van tussenkomende partij. In dit verband herhaalt verwerende partij nogmaals de doorslaggevende feitelijke en juridische overwegingen van de PSA, maar dan specifiek in verband met dit aspect. Vervolgens geeft verwerende partij nogmaals aan dat zij het met deze overwegingen niet eens is, want dat de verkavelingsvoorschriften volgens haar enkel op lot 1 van toepassing zijn.

Verwerende partij verwijst hiervoor zeer uitdrukkelijk naar het feit dat op het verkavelingsplan énkél voor lot 1 een bouwkader werd ingetekend (kader in de roze kleur) en dat énkél stedenbouwkundige voorschriften voor dit lot 1 werden voorzien. Zij sluit zich in dit verband uitdrukkelijk aan bij de argumentatie die de gemeente Ingelmunster in eerste administratieve aanleg had opgeworpen.

Deze motivering door verwerende partij is noodzakelijk doch voldoende, opdat verzoekende partij kan nagaan op grond waarvan verwerende partij meent dat er geen schending van de verkavelingsvoorschriften uit 1963 voorhanden is. Het feit dat verzoekende partij het met deze motivering niet eens is, doet hieraan geen afbreuk. Evenmin moest verwerende partij motiveren waarom het feit dat enkel voor lot 1 een bouwkader is ingetekend op het verkavelingsplan haar tot de conclusie leidde dat de verkavelingsvoorschriften niet op lot 2 van toepassing zijn. Niet alleen is deze conclusie pertinent en redelijk. Bovendien zou dit neerkomen op een motivering van de motieven, wat een draagwijdte zou geven aan de motiveringsplicht van verwerende partij die verder gaat dan wat redelijkerwijze van haar verwacht wordt.

26. Ook wat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op het vlak van bodemreliëf en afstand van de bebouwing tot de perceelgrens betreft, blijkt duidelijk op grond waarvan verwerende partij meent het advies van de PSA niet te moeten volgen (pp.6 en 7 stuk 15):

“Het dient daarenboven vermeld dat het college van burgemeester en schepenen in zijn beslissing voorwaarden heeft opgelegd die de goede ruimtelijke ordening garanderen:

- De garage op minimaal 50cm van de linker perceelsgrens te worden ingeplant.*
- Bij gebruik van de kabinetten dienen de ramen aan de zijgevels, ter hoogte van de traphal, te worden geblindeerd aan de hand van matte beglazing of moet de beglazing met matte folie bekleed worden. Deze blindering dient te reiken tot op ooghoogte (1,8m).*
- Keermuren te voorzien aan de linker, achter en rechter perceelsgrens om het hoogteverschil op te vangen. Dit dient te worden gecombineerd met de aanleg van drainering om zodoende geen vochtproblemen te verkrijgen aan de aanpalende scheidingsmuren.*

Met deze laatste voorwaarde worden de opmerkingen die de PSA uitte over de reliëfwijziging ook opgelost.

Er kan dan ook gesteld worden dat de aanvraag conform de goede plaatselijke ordening is mits de voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen worden gevolgd.”

Door het opleggen van deze voorwaarden meent verwerende partij dat tegemoet kan gekomen worden aan de overwegingen van de PSA in verband met de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Verzoekende partij betwist de inhoudelijke juistheid en/of de pertinentie van de opgelegde voorwaarden overigens niet.

27. Volledig ten overvloede merkt tussenkomende partij overigens op dat verzoekende partij geen belang heeft bij een middel dat (mede) gesteund is op de vermeende schending van de motiveringsplicht in de mate dat het betrekking heeft op de vermeende onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van de bouw van een garage tot tegen de linker perceelsgrens, nu het links aanpalende perceel geen eigendom van verzoekende partij zelf betreft maar wel het lot 1 uit de meergenoemde verkavelingsvergunning. Verzoekende partij zelf betreft de rechterbuur, ten aanzien waarvan de afstand tot de perceelsgrenzen niet aan de orde is. Verzoekende partij heeft dan ook geen belang om zich in te laten met de afstand tot de grens van andermans perceel.

28. Ook het tweede middelonderdeel is dus ongegrond.

...”

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

- omtrent het eerste middelonderdeel:*

“ ...

In haar verweerschrift stelt de deputatie dat op het verkavelingsplan enkel voorschriften zijn opgelegd en een bouwkader ingetekend voor lot 1. De verkavelingsvoorschriften zijn niet van toepassing op lot 2 en als er geen voorschriften zijn, dan kunnen ze ook moeilijk toegepast worden.

Dit verweer slaat nergens op en is in strijd met de art. 4.2.15. § 2 VCRO dat bepaalt dat een verkavelingsvergunning reglementaire voorschriften omvat aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden. Uiteraard worden alle loten van een verkaveling beheerst door de reglementaire voorschriften. Er anders over oordelen zou betekenen dat voor loten die er niet door beheerst worden, de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning compleet vrij is om erop te doen wat hij wil. Dergelijke willekeur is in strijd met de ordening die een verkavelingsvergunning precies beoogt, meer nog een schending van de art. 10-11 GW.

Waar tussenkomende partij het uithaalt om te stellen dat een wanneer een lot van een verkaveling niet beheerst wordt door de verkavelingsvoorschriften, dit volgt uit de "eigen

aard van de verkaveling", is voor verzoekende partij een raadsel. Men kan zich trouwens de vraag stellen waarom er nog moet verkaveld worden als op een bepaald perceel ervan geen stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn.

De verwijzing naar het arrest nr. 75.781, De Joncker, RvSt 16 september 1988, is hier niet dienstig omdat in dat geval de verkaveling maar uit één lot bestond. Hier zijn er twee loten!

..."

- omtrent het tweede middelonderdeel:

"...

Verwerende partij acht zich ten zeerste gegriefd door dit onderdeel van het rechtsmiddel want zij verwijst naar p. 3 van de bestreden akte waar de beroepsgronden netjes worden vermeld en de motivering in de bestreden akte aanvangt met:

"De Deputatie kan zich niet vinden in het verslag van de PSA en motiveert haar standpunt als volgt;"

Verwerende partij weerlegt het verslag van de PSA met volgende motieven:

- *zij is het niet eens met de visie van verzoekende partij;*
- *zij sluit zich aan bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van Ingelmunster;*
- *in de voorschriften staat vermeld dat lot 2 de bestaande woning met oprit betreft;*
- *de voorschriften en het bouwkader op het verkavelingsplan zijn enkel bepaald voor lot 1;*
- *de verkavelingsvoorschriften zijn niet van toepassing op lot 2.*

Dergelijke motivering is tautologisch. Er wordt geen inhoudelijk argument aangebracht, alleen enkele gratuite citaten die geen bijkomende verduidelijking of argumentatie aanbrengen.

..."

Met een aangetekende brief van 15 november 2015 deelt de tussenkomende partij mee dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ingelmunster op 15 december 2014 akte heeft genomen van de verzaking aan de verkavelingsvergunning.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partij voert aan dat de verzoekende partij geen belang zou hebben bij haar tweede middel *"in de mate dat het betrekking heeft op de vermeende onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van de bouw van een garage tot tegen de linker perceelsgrens, nu het links aanpalende perceel geen eigendom van verzoekende partij zelf betreft (...)"*.

De Raad stelt vast dat de inplantingsplaats van een garage op een perceel – zelfs wanneer deze niet grenst aan het perceel van de verzoekende partij - een impact kan hebben op ordening van het perceel, meer bepaald ook op de inplantingsplaats van de andere constructies. In die mate heeft de verzoekende partij wel degelijk belang bij het invoeren van de beweerd schending.

De aangevoerde exceptie wordt verworpen.

2.

Voor wat de door de tussenkomende partij meegedeelde verzaking in 2014 aan de verkavelingsvergunning betreft, kan de Raad enkel vaststellen dat deze niets aan de grond van

de zaak wijzigt, nu de verwerende partij op het moment van de bestreden beslissing in 2013 ontegensprekelijk rekening diende te houden met een op dat moment nog bestaande verkavelingsvergunning.

3.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij haar tweede middel onder meer put uit een schending van de artikelen 4.3.1 VCRO, samen gelezen met de schending van de verkavelingsvergunning, van artikel 4.7.23. §1 VCRO, en van de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet.

Luidens artikel 4.3.1. §1 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd, onder meer indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, dan wel onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Krachtens artikel 4.7.22 VCRO maakt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor elke beslissing in beroep een verslag op dat de vergunningsaanvraag kadert binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening. Vermeld verslag vormt conform artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO de basis voor de uiteindelijke beslissing van de verwerende partij. Het artikel legt aan de deputatie immers de uitdrukkelijke verplichting op om haar beslissing omtrent het ingestelde beroep te nemen op grond van het voormelde verslag.

Luidens artikel 4.8.2, tweede lid VCRO vernietigt de Raad bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing wanneer die beslissing onregelmatig is.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

4.

Uit de gegevens in het dossier blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 28 november 2013 de verwerende partij adviseert om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, enerzijds omwille van een legaliteitsbelemmering nu geen afwijking kan worden toegestaan op de bestemmingsvoorschriften uit de in 1963 verleende verkavelingsvergunning, anderzijds omwille van de vaststelling dat het aangevraagde, voor wat de wijziging in het bodemreliëf en het voorgestelde ruimtegebruik, in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Hieromtrent stelt hij: *"(...) is voorliggende aanvraag minder evident m.b.t. de voorziene reliëfwijziging (tot 90cm in vergelijking met de huidige situatie) gezien hiermee een te groot reliëfverschil wordt gegenereerd t.a.v. de aanpalende percelen. De voorgestelde oplossing middels de realisatie van keermuren vormt een te individuele benadering. Een globale oplossing of een afstemming met de omliggende percelen is ten zeerste aangewezen!*

Daarnaast is het bouwen op de linker perceelgrens zonder akkoord van de linker aanpalende buur niet wenselijk. Gezien de garage onderdeel is van het hoofdgebouw dient minimaal een afstand van 3m t.a.v. de zijperceelsgrenzen te worden gevrijwaard.

Los van de juridische belemmering is een herwerking van het ontwerp waarbij meer rekening wordt gehouden met het reliëf en de te respecteren bouwvrije afstand t.a.v. de perceelsgrenzen dan ook noodzakelijk”.

Nadat zij de partijen heeft gehoord, doet de verwerende partij uitspraak over het bij haar ingesteld beroep. Hierbij treedt zij op als een orgaan van actief bestuur en dient zij de aanvraag conform artikel 4.7.21, §1, in fine VCRO in haar volledigheid te onderzoeken.

Binnen de haar toegekende appreciatiebevoegdheid oordeelt de verwerende partij of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening en, zoals in casu, met de verkavelingsvoorschriften. Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad deze afwegingen te maken.

Gelet op voormelde uitdrukkelijke verplichting uit artikel 4.7.23, §1 VCRO dient de verwerende partij evenwel het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling te betrekken.

Wanneer door het vergunningsverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, geldt het principe dat het vergunningsverlenend bestuursorgaan des te preciezer en concreter moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

Dit is des te meer het geval wanneer, zoals in casu, het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat. De verwerende partij dient weliswaar niet te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep worden aangebracht, maar indien zij meent te moeten afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moet zij minstens de andersluidende elementen in dit verslag ontmoeten en motiveren waarom zij een andere mening is toegedaan.

Met betrekking tot de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vastgestelde legaliteitsbelemmering bevat de bestreden beslissing slechts de volgende motivering: *“De Deputatie kan zich niet vinden in het verslag van de PSA en motiveert haar standpunt als volgt :(...)De deputatie is het niet eens met deze visie. Zij sluit zich aan bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen: in de voorschriften staat vermeld dat lot 2 de bestaande woning met oprit betreft. Op het verkavelingsplan zijn enkel voorschriften opgelegd en een bouwkader ingetekend voor lot 1. Bijgevolg zijn de verkavelingsvoorschriften niet van toepassing op lot 2.”*

Uit deze overweging blijkt naar het oordeel van de Raad niet dat de verwerende partij ingaat op het bezwaar dat de bestemmingswijziging van de bestaande woning naar een nieuw te bouwen praktijkwoning niet vergunbaar is zonder herziening van de verkavelingsvoorschriften. Zij beperkt er zich toe te stellen dat op het verkavelingsplan enkel voorschriften zijn opgelegd en een bouwkader is ingetekend voor lot 1. Dit klemmt des te meer nu uit het bij het dossier gevoegde verkavelingsplan duidelijk blijkt dat de ingetekende bouwvrije zone tevens doorloopt op lot 2, voorwerp van de bestreden beslissing.

Met betrekking tot de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geopperde bezwaren omtrent de goede ruimtelijke ordening, beperkt de verwerende partij er zich toe de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarden te citeren en vervolgens vast te stellen dat deze de goede ruimtelijke ordening garanderen, precies de voorwaarden die in het advies worden bekritiseerd als onvoldoende.

Weliswaar bevat de bestreden beslissing een formele motivering maar in wezen komt de verwerende partij niet verder dan het louter tegenspreken van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zo stelt de verwerende partij geen concrete argumentatie tegenover de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgeworpen legaliteitsbelemmering, en evenmin tegenover de voorgestelde bouwafstand en de structurele aanpak van de geplande reliëfwijziging. De loutere negatie van de bevindingen uit het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan niet worden beschouwd als een onderbouwde weerlegging hiervan.

De verwerende partij schendt aldus zowel artikel 4.7.23, §1 VCRO als de formele motiveringsplicht.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba TANDARTS NELE RYDE is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 december 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een tandartsenpraktijk met ééngezinswoning op een perceel gelegen te 8770 Ingelmunster, Meulebkestraat, zn en met als kadastrale omschrijving sectie B, nummer 50511M.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 december 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Ludo DE JAGER voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Ludo DE JAGER