

# **RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

## **ARREST**

**van 10 januari 2016 met nummer RvVb/A/1617/0467**  
**in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0346/A/0341**

Verzoekende partij                      de heer **Hans DE BEUCKELAER**, wonende te Johannes  
Stadiuslaan 26, 2990 Loenhout

Verwerende partij                      de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

---

### **I.        BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 februari 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 december 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij, gezamenlijk ingediend met de heer Ken JORIS, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel van 1 september 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de heer Frans AERTSEN, aanvrager, een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden op de percelen gelegen te 2990 Wuustwezel, Johannes Stadiuslaan ZN, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummers 118 E, 606 E 2, 118 F, 606 D 2.

### **II.       VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient geen toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 december 2016.

De verzoekende partij verschijnt in eigen persoon op de zitting. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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 aanvrager dient op 1 april 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel een aanvraag in voor een verkavelingswijziging op de percelen gelegen te 2990 Wuustwezel, Johannes Stadiuslaan ZN.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Turnhout', vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 april 2014 tot en met 28 mei 2014, dienen de verzoekende partijen een van de 39 bezwaarschriften in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 1 september 2014 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

**raadpleging eigenaars en openbaar onderzoek**

...

*De bezwaarschriften bevatten volgende elementen:*

- 1. Een afschrift van de verkavelingsaanvraag werd verstuurd aan alle mede-eigenaars door de landmeter en niet door de eigenaar. Dit is een procedurefout.*
- 2. Het gevraagde betreft een onaanvaardbare wijziging van het straatbeeld gevormd door vrijstaande woningen.*
- 3. Het gevraagde hoort niet thuis op deze plaats gezien het projectgebied op de rand met de onbebouwde ruimte is gesitueerd.*
- 4. De netto 3 bijkomende woningen, waarbij van 71 woningen naar 74 woningen gegaan wordt, betreffen een substantiële verhoging van het aantal huizen. De bestaande wegeninfrastructuur is niet voorzien op deze bijkomende 3 ééngezinswoningen.*
- 5. De verdichting van 4 naar 7 woningen in deze autoluwe zone betekent een aantasting van de veiligheid en verkeersleefbaarheid voor de huidige bewoners.*
- 6. De gedeeltelijke wijziging naar halfopen bebouwing impliceert een waardevermindering van de eigendommen met vrijstaande bebouwing. Het voorzien van halfopen bebouwing heeft een impact op de veiligheid en het welzijn van de huidige bewoners.*
- 7. Het RSV voorziet dat verdichting moet worden voorzien in de kernen. Het projectgebied is gelegen aan de rand van de kern. Halfopen bebouwing hoort meer thuis in het centrum van de kern.*
- 8. De aanvraag is een schending van het gelijkheidsbeginsel gezien destijds de mogelijkheid niet bestond om in te tekenen op kavels voor halfopen bebouwing.*

*Het college neemt volgend standpunt in ten aanzien van deze elementen van bezwaar:*

*Ten aanzien van het eerste element wordt vastgesteld dat de eigenaar op wettige wijze volmacht heeft verleend aan de landmeter. De volmachthouder kan dan ook alle handelingen stellen nodig voor het aanvragen en verkrijgen van de verkavelingsvergunning. Het element van bezwaar wordt verworpen.*

*Ten aanzien van het tweede element merkt het college op dat in de verkaveling nog halfopen –en zelfs gesloten, bebouwing voorkomt. Er kan dan moeilijk gesteld worden dat halfopen bebouwing niet integreerbaar is op deze plaats. Het is wel wenselijk dat wordt nagegaan of het wenselijk is af te wijken van het klassieke halfopen bouwprofiel. Gezien de ligging aan de rand kan het wenselijk zijn een aantal architecturale randvoorwaarden vast te leggen opdat de*

*beoogde halfopen woningen meer het uitzicht hebben van een open woning. Met name dient dan te worden afgestapt van het klassieke 'kempisch profiel'. Het element van bezwaar wordt verworpen.*

*Ten aanzien van het derde element verwijst het college naar het standpunt geformuleerd ten aanzien van het tweede element.*

*Ten aanzien van het vierde element is het college van oordeel dat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat het niet over een substantiële vermeerdering van het aantal woongelegenheden gaat. Immers is er slechts sprake van een toename van 4%. De huidige wegenstructuur is perfect gedimensioneerd om deze marginale toename van woningen op te vangen en te ontsluiten. Het college stelt zich de vraag welke aanpassingen aan de bestaande wegenis zouden moeten uitgevoerd worden opdat de toevoeging van 3 extra woningen wel aanvaardbaar zou zijn. Het element van bezwaar wordt verworpen.*

*Ten aanzien van het vijfde element merkt het college op dat dit verkeerstechnisch niet over een autoluwe zone gaat. Er is wel een zone 30 van toepassing waarbij de nadruk ligt op erfontsluiting. Een marginale toename van het aantal gezinnen betekent niet per definitie dat er meer verkeer komt. De instelling van een zone 30 in combinatie met de dimensionering en specifieke aanleg van de wegeninfrastructuur leggen voldoende garanties vast ten behoeve van de objectieve verkeersveiligheid van de bewoners. Het element van bezwaar wordt verworpen.*

*Ten aanzien van het zesde element is het college van oordeel dat dit niet van stedenbouwkundige aard is. Het element van bezwaar wordt verworpen.*

*Ten aanzien van het zevende element is het college van oordeel dat de voorgelegde aanvraag principieel kan beschouwd worden als verdichting van de kernen. Het betreft immers een verdichting in woongebied in het centrum van Loenhout. Om de landelijkheid en het open karakter van het buitengebied te bewaren dient zo efficiënt mogelijk met de voor bewoning bestemde zones omgesprongen te worden. Het element van bezwaar wordt verworpen.*

*Ten aanzien van het achtste element is het college van oordeel dat dit niet van stedenbouwkundige aard is. Het element van bezwaar wordt verworpen.*

...

#### **(1) toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*Overwegende dat de totale bebouwbare oppervlakte van de percelen na wijziging nagenoeg identiek is aan de totale bebouwbare oppervlakte voor de wijziging. Door de oprichting van 6 gekoppelde ééngezinswoningen, met inbegrip van eventuele (niet-overdekte) constructies, blijft de impact op de V/T-index van de originele verkaveling dus beperkt.*

*Overwegende dat 2 kopwoningen, qua ruimtelijk visuele impact nauwelijks verschillen met de ruimtelijk visuele impact van een vrijstaande woning met nagenoeg dezelfde breedte.*

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

*Overwegende dat door de relatieve schaarste van bouwpercelen in het algemeen het verantwoordbaar geacht wordt de beschikbare woonruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Hiertoe kan een verdichting door middel van toepassing van meer ruimte-efficiënte bouwtypologieën een oplossing bieden. In die zin wordt een architecturaal aangepaste*

*bouwtypologie van halfopen woningen nog aanvaardbaar geacht binnen een gebied met veel vrijstaande woningen.*

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

*Overwegende dat het wenselijk is de voorschriften voor koppelwoningen in die zin aan te passen dat het klassieke 9-4-4 gabarit wordt vervangen door een meer aan de omgeving aangepast profiel waarbij de koppelwoningen qua uiterlijke verschijningsvorm weinig of niet te onderscheiden zijn van een vrijstaande woning.*

*Overwegende dat het kenmerkende straatbeeld van een residentiële woonwijk bestaande uit ééngezinswoningen alsdan niet in het gedrang komt.*

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

#### **(1) watertoets**

*Gelet op het reglement houdende basisvoorwaarden voor het rioleringsbeheer.*

*Gelet op de basisvoorwaarden voor het IBA-beheer.*

*Gelet op het op 25 juni 2007 goedgekeurde zoneringsplan Wuustwezel.*

*Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Elke individuele woning zal moeten voldoen aan de bepalingen van voornoemde gewestelijke hemelwaterverordening.*

*Overwegende dat overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid - Belgisch Staatsblad 14 november 2003 - de aanvraag onderworpen dient te worden aan de watertoets.*

*Overwegende dat het voorliggende project een eerder beperkte oppervlakte heeft.*

*Overwegende dat tot op heden geen waterproblemen in of rond het betrokken goed konden worden vastgesteld.*

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

*Overwegende dat toch in alle redelijkheid toch kan geoordeeld worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het project zelf. En dit gezien de relatief beperkte oppervlakte van het gevraagde.*

...

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 1 september 2014 HET VOLGENDE:**

Het college **verleent de vergunning** mits strikt voldaan wordt aan VOLGENDE BIJZONDERE VOORWAARDEN:

1. De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften worden strikt toegepast. Onder geen beding kan gunstig advies verleend worden voor meergezinswoningen, met uitzondering van zorgwonen.
2. Per koppelblok is de eerst aangevraagde woning toonaangevend voor de bouwstijl, kleur van de gevelsteen en dakhelling. Deze voorwaarde dient uitdrukkelijk opgenomen te worden in de verkavelingsakte en dient strikt te worden toegepast.
3. De autobergplaatsen dienen te worden geplaatst op de daartoe grafisch aangeduide zones. Deze autobergplaatsen dienen te worden uitgevoerd als open carport. Het in deze zone plaatsen van een gesloten autobergplaats is niet toegestaan.
4. Indien geen zone voor autobergplaats is voorzien, is een autobergplaats, indien gewenst door de aanvrager, verplicht in pandig te voorzien.
5. Het gebruik van een plat dak per koppelblok wordt niet uitgesloten op voorwaarde van het uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van de beide eigenaren. Deze voorwaarde dient uitdrukkelijk opgenomen te worden in de verkavelingsakte.
6. De ophogingen en reliëfwijzigingen, onder meer in functie van het op peil brengen van het maaiveld, kunnen slechts in die mate worden uitgevoerd zodanig dat er geen nadelige invloeden, voornamelijk met betrekking tot de waterhuishouding, worden veroorzaakt voor de omliggende bebouwde percelen zowel binnen de verkaveling als erbuiten. Bij de bepaling van de nulpas van de te bouwen woning(en) dient principieel rekening te worden gehouden met het afgewerkte niveau van de aanpalende bebouwde percelen zowel binnen als buiten de verkaveling.
7. Er dient voldaan te worden aan al de voorwaarden van de betrokken nutsmaatschappijen (Eandis, Telenet, Belgacom, Pidpa, Pidpa - HidroRio).
8. De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iveka voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder, zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder via [www.iveka.be](http://www.iveka.be) of de website van de gemengde distributienetbeheerder [www.eandis.be](http://www.eandis.be).
9. De loten kunnen slechts te koop aangeboden worden na aflevering van een attest door het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 4.2.16 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het attest zal onder andere maar afgeleverd worden nadat is vastgesteld dat voldaan is aan de voorwaarden van de betrokken nutsmaatschappijen of dat er hiertoe voldoende (financiële) borgen werden gesteld.
10. In de verkavelingsakte dient vermeld wat volgt:
  - De tussenkomsten voor de aanleg/uitbreiding van de noodzakelijke nutsvoorzieningen, gedeelte 'publiek domein', werden betaald.
  - Zolang één of meer percelen niet bebouwd zijn, dienen door de eigenaar(s) alle nodige maatregelen genomen te worden om ontsiering door onkruid en/of sluikestorten te voorkomen. Eventuele sluikestorten dienen op kosten van de eigenaren te worden afgevoerd.
  - De eigenaars van de percelen dienen de grondstrook gelegen tussen de rooilijn en de wegeis mede te onderhouden. Deze grondstrook dient aan de nutsmaatschappijen beschikbaar gesteld voor de aanleg en/of onderhoud van de nutsvoorzieningen. De leidingen dienen voor de nutsbedrijven op elk ogenblik bereikbaar te zijn. Het is de nutsbedrijven en andere openbare instellingen

*toegestaan, zonder voorafgaande verwittiging, werken aan de nutsleidingen uit te voeren. De boordegenaars zullen ingevolge de aanwezigheid van leidingen en/of het uitvoeren van werken op deze grondstroken geen schade kunnen vorderen.*

- De boordegenaars dienen alle kunstwerken of constructies nodig om de leidingen, hetzij te laten funderen, hetzij te signaleren, te gedogen in genoemde grondstrook.*

*11. De bouwpercelen dienen te worden afgepaald door een beëdigd landmeter op kosten van de verkavelaar.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij samen met de heer Ken JORIS op 3 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel bevestigt naar aanleiding van het beroep haar standpunt op 20 oktober 2014.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 december 2014 om dit beroep in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“ ...*

#### **8. LEGALITEIT:** *voorwaardelijk OK*

##### **Planologische situering:**

- Gewestplan Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977): woongebied*
- Verordening: verordening "hemelwater"*

#### **9. GOEDE RO:** *niet OK*

##### **Toelichting:**

*Het goed is gelegen in een woonstraat aan de uiterste rand van de kern van Loenhout. De straatwand waarin het perceel zich bevindt vormt de uiterste overgang tussen de woonzone en het open agrarische landschap. De oorspronkelijke verkaveling omvat een woonwijk die in diezelfde geest als overgang tussen woonzone en open landschap werd geconcipieerd. De reeds voorziene halfopen bebouwing bevinden zich aan de binnenzijde, van de woonwijk, dichtst bij de kern van Loenhout. Deze worden omzoomd door open bebouwingen, om geleidelijk aan over te vloeien in het open landschap. Het project voorziet net het omvormen van deze geleidelijke overgang op basis van een verdichting aan de uiterste rand.*

*Verder moet ook worden opgemerkt dat, behalve de voorziene halfopen bebouwingen in de oorspronkelijke verkaveling, er geen halfopen bebouwingen voorkomen in de nabije en korte omgeving (tot ruim 100 m van de projectzone).*

*Het aangevraagde is dan ook vreemd aan zijn nabije omgeving en eveneens onwenselijk gezien zijn inplanting, palend aan het open landschap. Verdichting is eerder in de kern gewenst.*

*Louter functioneel voorziet het project wonen in een woonzone. Dit is op zich wel inpasbaar.*

*De mobiliteitsimpact die bestaat uit het creëren van 7 loten op een zone waar er voorheen slechts 4 voorzien waren, is eerder beperkt, maar anderzijds toch ook zeker negatief. Het project bevindt zich in een eerder smalle straat, waarin geen voorzieningen werden getroffen*

*inzake parkeergelegenheid op het openbaar domein. De volledige parkeerdruk van zowel bestemmingsverkeer als bezoekers zou dan ook op het eigen perceel moeten kunnen worden afgewend. Dit werd niet voorzien in het project. Voor lot 36B werd zelfs geen zone voor garages ingetekend.*

*Bovendien zou dit aanleiding geven tot een doorgedreven verharding van de percelen, wat op zijn beurt dan weer zou getuigen van een onverantwoord ruimtegebruik.*

*Het project voorziet loten voor halfopen bebouwing met een perceelsbreedte van 9,25 m en één lot voor open bebouwing met een perceelsbreedte van ca. 15 m. Dergelijke perceelsbreedtes komen bij open bebouwing in de omgeving niet voor. Deze open bebouwingen hebben perceelsbreedtes van ca. 20 m.*

*Bovendien beperken de tuindieptes zich tot exact 10 m gemeten vanaf de maximale achtergevelbouwlijn. Dit maakt dat in de tuinzone geen plaats meer rest om een tuinberging op te richten. De voorschriften voorzien dat tuinberging dient te worden voorzien binnen een zone voor bijgebouwen en garages. Dit staat haaks op de ontwikkeling van de verkaveling met groen karakter (waar ook de voorliggende aanvraag in zijn toelichting van de voorschriften naar verwijst) en evenmin met de overgang naar de achterliggende landelijke zone. Bovendien werd op lot 36B geen dergelijke zone ingetekend en voorziet de aanvraag geen ruimte voor een tuinberging op dit lot.*

*Verder voorzien de voorschriften ook kroonlijsthoogtes tot 7 m. Dit terwijl de kroonlijsthoogtes van de omliggende panden de 6 m niet overstijgt. Hierdoor worden de percelen niet alleen denser door verdichting, maar zijn ze ook denser in gabarit dan de bestaande directe omgeving.*

*...*

Na de hoorzitting van 15 december 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 18 december 2014 ongegrond en verleent een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

*“...*

*3. Omschrijving en historie van de aanvraag:*

*De aanvraag omvat een herverdeling van 4 loten voor eengezinswoningen in open bebouwing naar 7 loten voor eengezinswoningen, waarvan 6 in halfopen bebouwing en 1 in open bebouwing.*

*Het lot 33A wordt voorzien voor een woning in open bebouwing. Dit lot heeft een perceelsbreedte van 15 m en een diepte van ca. 30 m. Er werd een bouwblok ingetekend met een diepte van 15 m en een breedte van 9 m, waarbij aan beide zijde 3 m rest tussen het bouwblok en de perceelsgrenzen. Aan de linkerzijde werd een zone voor garages ingetekend. De voorgevelbouwlijn van de zone voor garages bevindt zich op 5 m uit de voorgevelbouwlijn voor het hoofgebouw. De max. achtergevelbouwlijn loopt gelijk met die van het hoofgebouwblok.*

*De voorgevelbouwlijn van het hoofgebouw bevindt zich op 5 m uit de openbare weg. Het hoofgebouw kan bestaan uit max. 2 bouwlagen onder een zadeldak.*

*De loten 34A t.e.m. 36B zijn voorzien voor halfopen bebouwingen. Deze loten hebben allen een perceelsbreedte van 9,25 m en een diepte van 30 m. De woningen worden gekoppeld*

voorzien, waarbij ook telkens een zone voor garages gekoppeld werd ingetekend, behalve voor lot 36B, waar geen dergelijke zone werd voorzien.

Lot 36 De voorgevelbouwlijn van de hoofdgebouwen is telkens voorzien op 5 m uit de grens met het openbaar domein. de voorgevelbouwlijn voor garages bevindt zich op 5 m uit de de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw. De voorschriften laten bebouwing volgens een verkort kempisch profiel (15 m gelijkvloers, 13 m op de verdieping, dakbasis van 9 m).

Op ieder lot rest een tuindiepte van 10 m.

Historiek:

10.02.2003: verkavelingsvergunning voor 73 kavels voor eengezinswoningen en wegeaanleg.

...

5. Argumentatie beroeper:

Hans De Beuckelaer en Ken Joris:

Belang:

Bewoner van verkaveling + bezwaarindiener tijdens procedure in eerste aanleg.

Argumentatie:

- Relatieve schaarste bouwgronden in contrast met groot aantal onbebouwde kavels in gemeente (o.a. 14 binnen zelfde verkaveling). Bovendien lijkt schaarste opgelost door 3 bijkomende loten te creëren.
- Afwijken van typologie open bebouwing verstoort balans en eenheid van de verkaveling.
- Aanvraag in strijd met residentiële karakter van de buurt.
- Verstoort balans wonen - groen
- Daling van de leefbaarheid, o.a. door geen voorziene openbare parkeerruimte en mobiliteitsimpact.
- Verlies aan marktwaarde van de woning, persoonlijke veiligheid en welzijn.
- Bouwvoorschriften verschillen van andere halfopen bebouwingen in de verkaveling.
- Er is geen noodzaak aan deze wijziging. Bovendien zou realisatie leiden tot misleid geweest zijn van huidige eigenaars binnen verkaveling.
- Herverkaveling is schending van gelijkheidsbeginsel.
- Belang gemeenschap dient te primeren op geldgewin.

Tijdens de hoorzitting d.d. 15.12.2014 werden deze argumenten bekrachtigd en aangevuld met volgende opmerkingen:

- De aankoop van de woningen van de beroepers gebeurde op de bewuste basis dat in deze zone enkel open bebouwing werd voorzien.
- De toename van de kroonlijsthoogtes kan hinder teweeg brengen t.o.v. reeds aanwezige zonnepanelen op bestaande woningen.
- De precedentswaarde van dit project is nefast voor de overige te ontwikkelen kavels binnen de verkaveling.
- Er is onvoldoende parkeergelegenheid voorzien in de straat.
- De ligging situeert zich aan het einde van het dorp en aan het begin van het agrarisch gebied.

...

De aanvrager voegde tijdens de hoorzitting d.d. 15.12.2014 toe dat de doelstelling van de aanvraag was om betaalbare loten te bekomen.



Ook werd toegevoegd dat de dieptes uit het verslag van de PSA niet kloppen en dat het gaat om een mooi verkavelingsconcept dat zich inpast in de omgeving (cfr. uiteenzetting gemeentebestuur).

...

#### 9. Beoordeling:

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

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

De gewestelijke verordening "hemelwater" dd. 5 juli 2013 is van toepassing.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verordening.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.

De voorwaarden uit de adviezen van Eandis d.d. 12.05.2014 en van Pidpa-Hidrorio d.d. 13.05.2014 dienen strikt te worden nageleefd.

#### Watertoets:

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

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

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

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

*Het goed is gelegen in een woonstraat aan de uiterste rand van de kern van Loenhout. De straatwand waarin het perceel zich bevindt vormt de uiterste overgang tussen de woonzone en het open agrarische landschap en ligt bijgevolg binnen de kern van Loenhout.*

*De deputatie beoordeelt dan ook dat in toepassing van de intenties van het RSV, verdichting op deze plaats aangewezen is.*

*Bovendien bevinden zich in dezelfde verkavelingszone nog halfopen bebouwingen.*

*Het project voorziet loten voor halfopen bebouwing met een perceelsbreedte van 9,25 m en één lot voor open bebouwing met een perceelsbreedte van ca. 15 m. Alhoewel deze afmetingen kleiner zijn dan de aanwezige perceelsbreedte bij gelijkaardige bebouwing in de omgeving, zijn de percelen voldoende ruim om de voorziene woningtypologie te huisvesten.*

*Bovendien deelde het schepencollege tijdens de zitting d.d. 15.12.2014 mee dat zij naar toekomstige ontwikkeling halfopen bebouwing in deze zone mogelijk achten. Verder gaven zij mee dat er een beperkte ruimtelijke impact is omdat het aantal gekoppelde bouwvolumes op 4 behouden blijft.*

*De toename van de kroonlijsthoogte t.o.v. de aanpalende woningen wordt ingegeven vanuit de verstrengde EPB-eisen.*

*Het project past zich dan ook zowel typologisch als functioneel in de aanwezige woonzone in.*

*De mobiliteitsimpact is negatief, maar tevens beperkt, aangezien het project het creëren van 7 loten op een zone waar er voorheen 4 voorzien waren, beoogt.*

*Het project bevindt zich in een eerder smalle straat, waarin beroepers correct aanhalen dat geen voorzieningen werden getroffen inzake parkeergelegenheid op het openbaar domein. De voorziene percelen zijn echter voldoende ruim om parkeergelegenheid op het eigen perceel te voorzien.*

*Alhoewel voor lot 36B geen zone voor garages werd ingetekend, voorzien de voorschriften wel dat een autobergplaats wordt voorzien in de woning.*

*Mits het plan en de voorschriften strikt worden nageleefd, blijft de bijkomende verharding beperkt tot de opritten aan de woningen en eventueel een pad tot aan de toegang tot de woning. Op die manier is er geen sprake van een onverantwoord ruimtegebruik.*

*De tuindiepte beperken zich tot exact 10 m gemeten vanaf de maximale achtergevelbouwlijn. De voorschriften voorzien echter dat tuinbergingen kunnen worden opgenomen binnen de ruimte zones voor autobergplaatsen en tuinbergingen. Op deze manier heeft de eigenaar de mogelijkheid om het groene karakter zo veel mogelijk te behouden. Door het vrijhouden van de tuinzone, kan vanuit de woningen optimaal zicht worden genomen op het achterliggende open agrarische gebied.*

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, mits de voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 01.09.2014 strikt worden nageleefd.***

***De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits de voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen d.d. 01.09.2014 strikt worden nageleefd.***

***...***

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

#### V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

##### A. Enig middel

###### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij stelt het zeer merkwaardig te vinden dat de bestreden beslissing afwijkt of voorbij gaat aan het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, welke zij beschouwt als een specialist ter zake, en meent dat de beslissing hierdoor onjuist en onterecht is en derhalve moet vernietigd worden.

Zij wijst hiertoe op volgende elementen:

“ ...

- *gemeente verwijst naar een “relatieve schaarste” van bouwgronden in de gemeente. Dit terwijl feitelijk vaststaat dat er nog een groot aantal bouwgronden aanwezig zijn in de gemeente. Binnen de verkaveling zelf zijn nog 14 onbebouwde kavels (20% van de verkaveling). Ook de aanpalende Molenbosweg en Oud Dorpsstraat heeft nog menige ongebruikte bouwgronden. Deze situatie is representatief voor heel de gemeente.*
- *Het afwijken van het klassieke open bouwprofiel voor deze loten in de kavel, kan een ongewenste precedentwerking tot gevolg hebben, temeer daar er nog diverse onbebouwde gronden liggen binnen deze verkaveling waarbij ook dit idee kan bestaan. De balans en de eenheid van deze verkaveling riskeert hierdoor enorm te worden verstoord. De argumenten die verder nog vermeld worden in dit beroepsschrift worden daardoor alleen nog maar versterkt.*
- *In de oorspronkelijke vergunning waren deze kavels voorzien als loten voor open bebouwing (zie bijlage NR 3). De huizen in de omgeving voldoen allemaal aan de oorspronkelijke voorschriften wat maakt dat deze herziene aanvraag:*
  - *qua straatbeeld niet past in deze omgeving en in strijd is met het residentiële karakter van de buurt.*
  - *qua ligging, net voor het “bos gedeelte” van deze verkaveling, met de rug tegen de beek en weilanden, net is bestemd om een goed gebalanceerd evenwicht te brengen in de verkaveling tussen mens, groen en bebouwing (zie bijlage NR 4). Deze “blok” met 7 huizen verstoort die balans substantieel. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bevestigt dit in haar verslag (zie bijlage NR 1) door te benadrukken dat hiermee ook reeds rekening gehouden werd bij de oorspronkelijke verkaveling, waarbij de kavels voor halfopen bebouwing het dichtst bij de kern van Loenhout gelegen zijn. Deze kavels worden omzoomd door open bebouwingen, om zo de geleidelijke overgang te maken naar het open landschap.*

- door substantiële verhoging van het aantal huizen binnen een beperkte oppervlakte, welke door een toename van het aantal bewoners in deze straat, die daar oorspronkelijk niet op is voorzien noch qua indeling/infrastructuur of ruimtelijkheid, de leefbaarheid voor de buurt drastisch zal verminderen. Er is bijvoorbeeld géén openbare parkeerruimte voorzien, welke wél is meegenomen in de oorspronkelijke verkaveling voor de half open en gesloten bebouwingen aan de andere kant van de verkaveling. Hiermee voorzag de gemeente dus wél problemen aan de andere kant van de verkaveling maar hield ze géén rekening met een mogelijke verandering van de situatie aan bovenvermelde kavels. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar sluit zich hierbij aan door te stellen dat hiermee geen rekening werd gehouden in dit project (zie bijlage NR 1). Voor lot 36B werd zelfs geen zone voor garages ingetekend. Er wordt gesteld dat dit bovendien aanleiding zou geven tot een doorgedreven verharding van de percelen, wat op zijn beurt weer zou getuigen van ontverantwoord ruimtegebruik.
- door toenemend verkeer in een bewust gecreëerde autoluwe zone, de veiligheid en leefbaarheid van de huidige bewoners negatief zal beïnvloeden.
- rekening houdend met het feit dat de huidige bewoners bewust gekozen hebben te gaan wonen in een zone waar enkel open bebouwing is toegelaten omwille van het karakter en de voordelen van een dergelijk kader, nu ongewild in een nieuwe situatie terecht zouden komen die een negatieve impact heeft op
  - de waarde van hun kavel en hun huis (verandering residentieel karakter omgeving)
  - hun persoonlijke veiligheid en dat van hun kinderen/familie/vrienden
  - hun welzijn en dat van hun aanverwanten
- Het is uiterst merkwaardig te constateren dat een opsplitsing werd toegestaan voor de loten 34,35 en 36, maar wél de open bebouwing wordt behouden voor lot 33. Blijkbaar is dan de volledige schaarste van bouwgronden in de gemeente opgelost door het creëren van 3 extra percelen. Dit argument van de gemeente wordt hiermee wel zeer relatief. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wijst er ook op dat er in de nabije omgeving geen vergelijkbare perceelbreedtes voorkomen (zie bijlage NR 1).
- Ook de bouwvoorschriften voor loten 33,34 en 35 werden gewijzigd en zijn niet meer in lijn met de omgeving. Ze zijn tevens anders dan de bouwvoorschriften voor half open bebouwing binnen dezelfde verkaveling wat opnieuw uiterst merkwaardig is. Zowel dakhelling als hoogte van de kroonlijst stemmen niet overeen met de oorspronkelijke bouwvoorschriften van de half open bebouwingen binnen dezelfde verkaveling. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar sluit zich ook hierbij aan (zie bijlage NR 1). De percelen worden daardoor niet alleen denser door verdichting, maar zijn ze ook denser in gabarat dan de bestaande directe omgeving.
- Reeds vanaf augustus 2002, bij de oorspronkelijke goedkeuring van de verkaveling, zijn de toenmalige kopers van de kavels, de huidige eigenaars, in de waan geweest dat de kavels 33 tot 36 enkel in aanmerking kwamen voor open bebouwing. Op grond van dat oorspronkelijk stuk (zie bijlage NR 3) mochten de kopers erop vertrouwen, en hebben erop vertrouwd, dat deze bestemming voor open bebouwing zo zou blijven,

*wat een belangrijke motivatie was voor de aankoop van hun perceel. Er zijn géén redelijke motieven geweest om een wijziging van deze bestemming te hebben voorzien op dat moment. De noodzakelijkheid van deze herverkaveling ontbreekt ten stelligste. Indirect hebben de huidige eigenaars dan ook het gevoel misleid te zijn.*

- *Tenslotte, maar zeker een belangrijk argument, is er een ruimtelijk motief: het GRS Vlaanderen voorziet dat verdichting moet gebeuren in de kernen om zo openruimte gebieden te vrijwaren. De zone van deze verkaveling ligt aan de rand van de kern (zie bijlage NR 4), er is géén sprake van een verdichting van het woongebied in het echte centrum van Loenhout. Hierbij is het belangrijk een overgang te maken tussen de kern en het openruimte gebied. De typologie van open bebouwing is dan meer aangewezen. Een verdichting, zoals voorgesteld, is eerder aan de orde dicht bij de dorpskern. Ook dit punt wordt bekrachtigd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (zie bijlage NR 1). In het verslag wordt vermeld dat dit haaks staat op de ontwikkeling van de verkaveling met groen karakter (waar ook de voorliggende aanvraag in zijn toelichting van de voorschriften naar verwijst).*
- *Wij leven bovendien in een samenleving waar “gelijkheid van kansen” een belangrijke steunpilaar is. De kopers van de oorspronkelijke kavel, welke nog géén oude verkaveling is en waar nog steeds kavels niet van bebouwd zijn, wat ook de noodzaak van dergelijke aanvraag in vraag kan stellen, zouden een mogelijke herverkaveling ook kunnen bezien als een schending van deze gelijkheid. In de oorspronkelijke verkaveling waren immers het aantal kavels voor half open en gesloten bebouwing bewust beperkt gehouden, wat toen ook de keuze ontnam om in die tijd in te tekenen op verdere kavels voor half open bebouwingen aan deze kant van de verkaveling.*

*...*

Daarnaast merkt de verzoekende partij nog op dat er op het moment van haar schrijven nog geen bekendmaking door aanplakking ter plaatse gebeurde, terwijl dit uiterlijk op 17 januari 2015 had moeten gebeuren.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In haar uiteenzetting formuleert de verzoekende partij een aantal bezwaren ten aanzien van de voorliggende aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning. Naast inhoudelijke kritiek stelt de Raad vast dat de verzoekende partij hierbij regelmatig verwijst naar de overwegingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Zij stelt voorafgaand:

*“ ...*

*We vinden het zeer merkwaardig dat de beslissing van de deputatie afwijkt of (geheel) voorbij gaat aan het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, die toch de specialist ter zake is. We zijn daardoor van mening dat de beslissing van de deputatie onjuist en onterecht is en daarom dienen we dit verzoek tot vernietiging in bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.*

*...”*

De Raad begrijpt de uiteenzetting van de verzoekende partij als het aanvoeren van een schending van de motiveringsplicht in hoofde van de verwerende partij, en dit in het licht van het afwijkend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

2.

De aanvraag heeft betrekking op een verkaveling gelegen aan de rand van een woonzone van de deelgemeente Loenhout, grenzend aan een open agrarisch gebied. Met de aanvraag beoogt men de verkavelingsvergunning te wijzigen, met name de omvorming van vier loten voor vrijstaande bebouwing naar zes loten voor gekoppelde en één voor vrijstaande bebouwing. De om te vormen loten bevinden zich aan de uiterste rand van de woonzone, en grenzend aan het open agrarisch gebied.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseerde de verenigbaarheid van de aanvraag met verschillende aspecten van de goede ruimtelijke ordening ongunstig. De verwerende partij oordeelt dat de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening kan worden aanvaard, mits de voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel worden nageleefd.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid, zodat de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Ingeval de vergunningverlenende overheid bij het nemen van haar beslissing afwijkt van met redenen omklede andersluidende adviezen, dient zij haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren.

Een eerste element dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar ongunstig adviseerde betreft de inplanting van de zes gekoppelde woningen. Hij overweegt hierbij dat de betrokken percelen gelegen zijn in een woonstraat aan de uiterste rand van de kern van Loenhout en zich aan de uiterste overgang bevinden tussen de woonzone en het open agrarische landschap. Hij wijst er op dat de oorspronkelijke verkaveling een woonwijk omvat die in diezelfde geest als overgang tussen woonzone en open landschap werd geconcipeerd, waarbij de reeds voorziene halfopen bebouwing zich aan de binnenzijde van de woonwijk bevindt, dichtst bij de kern van

Loenhout. Deze halfopen bebouwing wordt omzoomd door open bebouwingen, om geleidelijk aan over te vloeien in het open landschap. Het project voorziet volgens de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar evenwel het omvormen van deze geleidelijke overgang op basis van een verdichting aan de uiterste rand, terwijl verdichting eerder in de kern gewenst is. Daarnaast merkt hij op dat, behalve de voorziene halfopen bebouwingen in de oorspronkelijke verkaveling, er geen halfopen bebouwingen voorkomen in de nabije en korte omgeving (tot ruim 100 m van de projectzone), zodat de aanvraag ook vreemd zou zijn aan zijn nabije omgeving.

De verwerende partij beperkt zich inzake de inplanting van de om te vormen percelen tot de vaststelling dat de straatwand waarin deze zich bevinden de uiterste overgang vormt tussen de woonzone en het open agrarische landschap, en leidt hieruit af dat deze percelen binnen de kern van Loenhout liggen. Zij is van mening dat verdichting in toepassing van de intenties van het RSV op deze plaats dan ook aangewezen is. Daarnaast stelt zij zonder meer dat er zich in dezelfde verkavelingszone nog halfopen bebouwingen bevinden.

Bovenstaande motivering van de verwerende partij kan niet als een afdoende, noch redelijke motivering beschouwd worden om te kunnen besluiten dat de inplanting van de halfopen bebouwing verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Te meer daar de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar op uitvoerige wijze bezwaren formuleerde tegen de voorziene inplanting.

Immers zal de verwerende partij, in geval zij van een ongunstig advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wenst af te wijken, haar beslissing des te concreter en zorgvuldiger moeten motiveren.

Vooreerst lijken de overwegingen van de verwerende partij tegenstrijdig waar zij enerzijds stelt dat de betrokken percelen zich aan de uiterste rand van de kern van Loenhout bevinden waarbij deze de uiterste overgang vormen tussen de woonzone en het open agrarische gebied, anderzijds op grond hiervan vaststelt dat de percelen aldus binnen de kern van Loenhout liggen. Samen met de verwijzing naar de intenties van het RSV, zonder toe te lichten welke intenties bedoeld worden, kunnen deze overwegingen niet volstaan om te besluiten dat verdichting hier aangewezen is en zodoende voorbij te gaan aan het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat de geleidelijke overgang van halfopen bebouwing in de kern, omzoomd door open bebouwing, en zo overvloeiend naar het open landschap, wordt aangetast. Bovendien houdt de verwerende partij geen rekening met de mogelijkheid om de verdichting in de kern zelf te voorzien, terwijl de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dit duidelijk wenselijker achtte.

Daarnaast kan de loutere vaststelling dat in dezelfde verkavelingszone nog halfopen bebouwingen voorkomen geen afdoende motivering vormen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving, nu de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar het juist ongunstig achtte dat er behalve de voorziene halfopen bebouwingen in de oorspronkelijke verkaveling, er geen halfopen bebouwingen in de nabije omgeving voorkomen.

Inzake de breedte van de om te vormen percelen wijst de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar erop dat de voorziene breedtes van ongeveer 15 meter voor het perceel met open bebouwing en ongeveer 9,25 meter voor de percelen met halfopen bebouwing, niet voorkomen in de omgeving waar de percelen voor open bebouwing een breedte hebben van 20 meter. De verwerende partij stelt vast dat de voorziene perceelbreedtes inderdaad kleiner zijn dan de aanwezige perceelbreedte bij gelijkaardige bebouwing in de omgeving, maar overweegt vervolgens dat de percelen voldoende ruim zijn om de voorziene woningtypologie te huisvesten. Los van de vaststelling dat de verwerende partij niet nader toelicht in welke zin de

woningtypologie tegemoet zou komen aan de beperkte perceelbreedte, kan niet ingezien worden hoe deze woningtypologie ertoe leidt dat de kleinere percelen inpasbaar zouden zijn ten aanzien van de overige percelen met gelijkaardige bebouwing. Mede gelet op de ongunstige bevindingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar inzake de inpasbaarheid van deze percelen, welke volgens hem leidt tot een hogere densiteit in gabarit dan de bestaande directe omgeving, kunnen vermelde overwegingen van de verwerende partij niet beschouwd worden als een redelijke beoordeling van de inpasbaarheid van de percelen met een beperktere breedte.

De omstandigheid dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel de halfopen bebouwing in deze zone naar toekomstige ontwikkeling toe mogelijk acht en oordeelt dat de ruimtelijke impact beperkt is omdat het aantal gekoppelde bouwvolumes op vier behouden blijft, doet daarnaast geen afbreuk aan het vastgestelde motiveringsgebrek in hoofde van de verwerende partij wat betreft de inplanting van de halfopen bebouwingen aan de grens van het open agrarisch landschap en de inpasbaarheid van de kleinere percelen ten aanzien van de overige percelen.

Evenmin kan de verwerende partij inzake de voorziene toename van de kroonlijsthoogte tegenover de aanpalende woningen volstaan met een loutere verwijzing naar verstrengde EPB-eisen. Immers is de toepassing van deze verstrengde eisen in de vorm van een hogere kroonlijsthoogte afhankelijk van de verlening van voorliggende vergunning door de verwerende partij, waarbij in de eerste plaats moet beoordeeld worden of deze kroonlijsthoogte inpasbaar is ten aanzien van de aanpalende woningen los van EPB-eisen. Door na te laten deze beoordeling door te voeren en zonder meer naar EPB-eisen te verwijzen, is de motivering van de verwerende partij op dit punt niet afdoende en kennelijk onredelijk.

De conclusie van het voorgaande is dat de verwerende partij de bovenvermelde aspecten die verband houden met de goede ruimtelijke ordening en die door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar ongunstig werden beoordeeld, niet afdoende en op onredelijke wijze heeft beoordeeld, zodat zij de verplichtingen voortvloeiende uit de motiveringsplicht schendt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

3.

Voor zover de verzoekende partij stelt dat er op het moment van het indienen van haar verzoekschrift nog geen aanplakking van de bestreden beslissing gebeurd was en de termijn van 10 dagen reeds verstreken is, moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij geen belang heeft bij deze vermeende onregelmatigheid. De vermeende onregelmatige bekendmaking van een vergunningsbeslissing tast in principe de wettigheid van deze beslissing immers niet aan, maar kan hoogstens voor gevolg hebben dat de beroepstermijn nog geen aanvang heeft genomen. De Raad stelt evenwel vast dat de verzoekende partij er in geslaagd is om tijdig een vordering tot nietigverklaring in te dienen, zodat zij geen belang aantoonst bij deze kritiek.



## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 december 2014, waarbij aan de heer Frans AERTSEN de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning op de percelen gelegen te 2990 Wuustwezel, Johannes Stadiuslaan ZN, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummers 118 E, 606 E 2, 118 F, 606 D 2.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 januari 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT