

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 januari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0467
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0773-A

Verzoekende partij	de heer Hans DE BEUCKELAER , wonende te 2990 Loenhout, Johannes Stadiuslaan 26
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de heer Frans AERTSEN , wonende te 2990 Loenhout, Palmbosstraat 30

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 juni 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 april 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij 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 tussenkomenende partij een verkavelingsvergunningswijziging verleend onder voorwaarden voor percelen gelegen te 2990 Loenhout, Johannes Stadiuslaan zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummer 118E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 oktober 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 27 maart 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 oktober 2018.

De heer Hans DE BEUCKELAER voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat August DESMEDT voert het woord voor de tussenkomenende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De tussenkomenende partij 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, dient de verzoekende partij 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 tussenkomenende partij.

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

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.

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.

2.

Met een aangetekende brief van 4 februari 2015 vordert de verzoekende partij de vernietiging van voormelde beslissing van 18 december 2014.

Met een arrest van 10 januari 2016 met nummer RvVb/A/1617/0467 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 18 december 2014. De Raad overweegt als volgt:

“... ”

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 geconcipieerd, 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 overvloeitend 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.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar herneemt de procedure en adviseert in zijn verslag van 30 maart 2017 om dit beroep in te willigen en een verkavelingsvergunningswijziging te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

De aanvraag is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

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 4 april 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 6 april 2017 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunningswijziging. De verwerende partij beslist:

“ ...

12. BEOORDELING NA ARREST RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

...

De aanvraag doorstaat de 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 doorstaat de watertoets, mits de gewestelijke verordening "hemelwater" van 5 juli 2013 strikt wordt toegepast,

De verkavelingsvoorschriften sluiten niet uit dat eventuele latere stedenbouwkundige aanvragen kunnen voldoen aan deze verordening.

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening, mits het leggen van voorwaarden.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. 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. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De deputatie oordeelt dat verdichting op deze plaats verantwoord is.

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.

In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (PSA) werd opgenomen dat de oorspronkelijke verkaveling een woonwijk omvat die als overgang tussen de dichtere kern en de achtergelegen landelijke zone werd geconcipieerd.

De deputatie stelt dat de aangevraagde verdichting (van 4 naar 7 woningen) niet van die aard is dat zij het aanwezige karakter van de woonwijk aantast. De nieuwe vormgeving laat evenzeer doorwaadbaarheid van de percelen toe.

Binnen dezelfde verkaveling komen bovendien nog halfopen bebouwingen voor. De morfologische structuur is dan ook niet vreemd aan de oorspronkelijke verkaveling.

Ten overvloede haalt de deputatie aan dat de projectsite zich binnen de bebouwde kern van Wuustwezel bevindt, en dat verdichting in de kern prioriteit heeft over het bijkomend aansnijden van de open ruimte buiten de kern.

Het voorzien van 7 eengezinswoningen (6 in halfopen en 1 in open bebouwing) is functioneel inpasbaar.

Louter functioneel voorziet het project 7 constructies met het oog op de functie wonen. Alle loten zijn gelegen in een woonzone,

Daardoor is de aangevraagde functie inpasbaar in zijn omgeving.

De deputatie oordeelt dat de mobiliteitsimpact van de aanvraag aanvaardbaar is.

In het verslag van de PSA werd gesteld dat de mobiliteitsimpact van het aangevraagde beperkt, doch negatief zou zijn.

De deputatie erkent dat een vermeerdering van het aantal woningen ook een vermeerdering van het aantal mobiliteitsbeweging met zich mee kan brengen.

Het realiseren van 3 bijkomende wooneenheden binnen de kern van Wuustwezel geen overmatige verkeersstromen met zich meebrengen. Bij 6 van de 7 loten is bovendien voorzien in een zone voor garages met een bouwdiepte tot max. 7 m. Deze garages worden bediend langs opritten met een diepte van nog eens 7 m. Dit maakt dat op deze loten minimaal 2 auto's kunnen gestald worden. De bijkomende parkeerdruk zal zich dan ook vermoedelijk beperken tot lot 36a, waar geen zone voor garages werd ingetekend. Voor dit lot zou echter een concept met een inpandige garage kunnen worden uitgewerkt.

De mobiliteitsimpact blijft dan ook beperkt en wordt niet als significant aangenomen.

De deputatie oordeelt dat het project niet leidt tot een overdreven graad van verharding.

Zelfs indien de volledige oppervlaktes van de voorziene bouwblokken, de zones voor garages en de opritten zouden worden benut, resteren er op de loten achtertuinzones met een min. diepte van 10 m.

Met perceelbreedtes van min. 9,25 m resulteert dit in min. 92,5 m² achtertuinzone. Op percelen van 278 m² betekent dit een onverharde zone van ca. 33% van de perceelsoppervlakte.

In deze berekening wordt geen rekening gehouden met de onverharde oppervlakten van de voortuinzones.

De deputatie oordeelt dat de gehanteerde perceelbreedtes en -oppervlaktes nog voorkomen in de omgeving.

In het verslag van de PSA werd opgenomen dat de gehanteerde perceelsbreedtes bij open bebouwing in de omgeving niet voorkomen.

Zoals eerder in dit besluit reeds werd aangehaald sluit het project nader aan bij de reeds aanwezige loten voor halfopen bebouwing in dezelfde verkaveling, dan bij de open bebouwingen. De perceelsbreedtes en -oppervlakten sluiten wel aan bij die loten en zijn bijgevolg niet vreemd aan de omgeving.

Kroonlijsthoogtes tot 7 m zijn aanvaardbaar.

De aangevraagde voorschriften voorzien kroonlijsthoogtes tot 7 m. Hoewel deze hoogte de kroonlijsthoogtes van de omliggende panden overstijgt (met max. 1m) is deze toename beperkt. Bovendien kan ze worden aanvaard, aangezien geen van de loten voorziet in het afwerken van een bestaande halfopen bebouwing met een lagere kroonlijsthoogte en dat bijgevolg geen gevels met getrapte kroonlijsthoogtes zullen ontstaan.

*Ten overvloede haalt de deputatie aan dat het verhogen van de gebruikelijke kroonlijsthoogtes het oprichten van energieneutralere woningen ten goede komt.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij meent dat de verzoekende partij geen enkel stuk bijbrengt ter staving van de tijdigheid van haar verzoekschrift. Bij gebrek aan stukken, meer bepaald de datum van de betekening van de bestreden beslissing, kan enkel worden uitgegaan van de datum van de bestreden beslissing zelf, namelijk 6 april 2017. Het verzoekschrift gedateerd op 29 juni 2017 kan dan ook niet als tijdig worden aanzien.

Beoordeling door de Raad

Uit het administratief dossier blijkt dat de bestreden beslissing aan de verzoekende partij is verzonden met een ter post aangetekende brief van dinsdag 16 mei 2017.

Artikel 6, eerste lid Procedurebesluit bepaalt dat de betekening met een aangetekende brief wordt geacht plaats te vinden op de werkdag die valt na de datum van de poststempel van de aangetekende brief. De datum van aanbieding door de postdiensten geldt, niet de feitelijke kennisneming van de beveiligde zending op een later tijdstip. De datum van de poststempel heeft bewijskracht zowel voor de verzending als voor de ontvangst.

Met verwijzing naar artikel 5 Procedurebesluit moet in de voorliggende aangelegenheid, gegeven voorgaande vaststelling en bij gebrek aan bewijs van het tegendeel, aangenomen worden dat de aanbieding van de aangetekende zending is geschied op woensdag 17 mei 2017 zodat de termijn om voorliggend beroep in te stellen een aanvang nam op donderdag 18 mei 2017 om te eindigen op maandag 3 juli 2017 (de eigenlijke vervaldag was zaterdag 1 juli 2017).

Aangezien de vordering tot vernietiging bij de Raad is ingesteld met een aangetekende brief van 30 juni 2017 is het beroep tijdig ingediend.

De exceptie wordt verworpen.

B. Schending van artikel 58 Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij stelt dat zij als aanvrager geen afschrift heeft ontvangen van het verzoekschrift van de verzoekende partij. Het verzoek tot nietigverklaring dient volgens haar bijgevolg worden afgewezen.

Beoordeling door de Raad

Artikel 58, eerste lid van het Procedurebesluit bepaalt uitdrukkelijk dat de verzoeker een afschrift van het verzoekschrift “ter informatie” naar de begunstigde van de bestreden beslissing stuurt. Het eventuele verzuim een afschrift van het verzoekschrift te verzenden, kan niet tot de niet-ontvankelijkheid van de vordering leiden.

De exceptie wordt verworpen.

C. Schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij voert aan dat het verzoekschrift niet is onderverdeeld in middelen en het daarom moet worden afgewezen als zijnde onontvankelijk.

Beoordeling door de Raad

1.

De kritiek van de tussenkomende partij kan worden begrepen als een schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit.

2.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de feiten en de middelen moet bevatten. Een middel moet de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden worden.

Hieruit volgt dat de Raad enkel bevoegd is om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met de regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en dat het aan de verzoekende partij toekomt om in het verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze “onregelmatigheid” van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen.

Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een “onregelmatigheid” aan te voeren kan niet worden beschouwd als een onontvankelijk middel. Om onontvankelijk te zijn moet in een middel overigens niet enkel een “onregelmatigheid” worden aangevoerd, maar tevens uiteengezet worden op welke wijze de vergunningsbeslissing de regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur schendt.

Een middel moet ook duidelijk zijn in functie van het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de andere partijen. Een onduidelijk middel kan echter wel aanvaard worden wanneer het door de andere partijen werd begrepen, en in redelijkheid kon

worden begrepen, vermits aldus het recht van verdediging van die partij niet wordt geschaad. Een formulering die de andere partij niet heeft verhinderd om te repletieren, is immers niet onduidelijk.

3.

Niettegenstaande de tussenkomende partij terecht opmerkt dat het verzoekschrift niet in de gebruikelijke vorm en structuur is opgesteld, moet toch worden vastgesteld dat er in het verzoekschrift minstens één ontvankelijk middel kan worden ontwaard.

De verzoekende partij stelt onder meer duidelijk in haar verzoekschrift dat de verwerende partij in de bestreden beslissing elke objectieve argumentatie (onder andere van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) naast zich neerlegt. Het argument dat de percelen in de uiterste overgangszone naar het open agrarisch landschap liggen, maar nog steeds deel uitmaken van de kern, houdt weinig steek. De overweging dat in dezelfde verkaveling nog gesloten en halfopen bebouwingen voorkomen gaat volgens de verzoekende partij in tegen het vernietigingsarrest van de Raad van 10 januari 2016, waar deze argumentatie als niet ter zake werd afgedaan. Met de verhoging van de kroonlijst gaat de verwerende partij volgens de verzoekende partij eveneens in tegen voormeld vernietigingsarrest waar dit door de Raad als onredelijk en niet geargumenteed werd beoordeeld.

Aangenomen moet worden dat de verzoekende partij aldus (zonder de regelgeving en/of het beginsel van behoorlijk bestuur in verband met de motivering als dusdanig expliciet te vermelden) op voldoende wijze de schending van de motiveringsplicht aanvoert, en dit in het licht van het afwijkend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij verwijst eveneens meerdere malen naar het vernietigingsarrest van de Raad van 10 januari 2016 waartegen de bestreden beslissing indruist. De Raad begrijpt dit als een schending van het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van 10 januari 2016.

Uit haar schriftelijke uiteenzetting blijkt dat de tussenkomende partij in staat is geweest om ten gronde verweer te voeren op het ingeroepen middel.

De exceptie wordt verworpen.

D. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep en de bevoegdheid van de Raad

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij sluit haar verzoekschrift af met *“Graag dit schrijven dan ook beschouwen als een wettig protest in regel.”*. Het komt volgens de tussenkomende partij echter niet toe aan de Raad om te dienen als ontvanger van protesten.

Beoordeling door de Raad

1.

In haar verzoekschrift met als opschrift “verzoek tot vernietiging” hoopt de verzoekende partij dat de Raad inziet dat de bestreden beslissing alle objectieve argumentatie mist en indruist tegen het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de Raad en het algemeen belang, met “een nietigverklaring tot gevolg”.

2.

De Raad doet als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van onder andere vergunningsbeslissingen, zijnde

uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

Hoewel moet worden opgemerkt dat ook het beschikkend gedeelte niet duidelijk is geredigeerd, is het voor de Raad wel duidelijk dat de verzoekende partij de vernietiging van de bestreden beslissing nastreeft.

De tussenkomende partij heeft dit eveneens zo begrepen, nu zij in haar schriftelijke uiteenzetting naar de vordering van de verzoekende partij verwijst als een vordering tot vernietiging, en op gemotiveerde wijze aan de Raad verzoekt om de vordering onontvankelijk, minstens ongegrond te verklaren.

De exceptie wordt verworpen.

Voor het overige blijkt uit het dossier dat de vordering regelmatig is ingesteld.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert aan dat de bestreden beslissing opnieuw elke objectieve argumentatie (van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) naast zich neerlegt.

Het argument dat het perceel op de rand ligt als uiterste overgangszone naar het open agrarisch landschap, maar tegelijk nog steeds deel uitmaakt van de kern komt de verzoekende partij als weinig zinvol over. Pal achter de tuinzone van de aangevraagde percelen bevindt zich een boszone, welke nog gevoeliger is dan de aangrenzende agrarische zone, voor verdichting op de rand van dit gebied. Het aangevraagde ligt dan ook niet in de kern, maar aan de uiterste woonzone en het open agrarisch en bosrijk landschap. De verzoekende partij vreest dat een onnodige verdichting van de woonzone de fragiele balans tussen de rand en het agrarisch gebied met boszone zal verstoren.

Gelet op de betonstop vraagt de verzoekende partij om een meer kritische blik omtrent de doorgedreven verharding van het project.

De verzoekende partij hekelt eveneens de overweging in de bestreden beslissing dat in dezelfde verkaveling nog gesloten en halfopen bebouwingen voorkomen. Zij wijst hierbij naar het vernietigingsarrest van de Raad van 10 januari 2016 waar werd geoordeeld dat dergelijke argumentatie niet ter zake doet. De halfopen en gesloten bebouwingen liggen op zeer ruime afstand van het perceel dat ter discussie voorligt.

Ook wat betreft de kroonlijsthoogte gaat de bestreden beslissing flagrant in tegen hetgeen de Raad reeds heeft geoordeeld.

2.

De tussenkomende partij voert aan dat de verzoekende partij nalaat te verduidelijken welke rechtsregel er volgens haar precies werd geschonden. Het middel is volgens haar dan ook onontvankelijk.

Ten gronde meent de tussenkomende partij dat de kern van Loenhout zeer compact en afgelijnd is en er op deze plaats geen uitloop naar woongebied met landelijk karakter is. Het is dan ook in alle redelijkheid om de verkaveling te beschouwen als toebehorend tot de kern. De bestreden beslissing kadert binnen het ruimtelijk beleid om de schaarse ruimte in Vlaanderen op een meer efficiënte wijze in te vullen. De lokale overheid heeft de discretionaire bevoegdheid om een beleid te voeren waarbij gekozen wordt voor kleinere kavels om zo te vermijden dat open ruimte wordt aangesneden. Door te kiezen voor kleinere kavels wordt het aansnijden van reservegebieden zo lang mogelijk uitgesteld.

De verzoekende partij slaagt er niet in om de kennelijke onredelijkheid van de bestreden beslissing aan te tonen. Er is een duidelijke motivering dat verdichting in de kern prioriteit heeft over het bijkomend aansnijden van de open ruimte buiten de kern.

Wat betreft de verharding in overstromingsgevoelig gebied stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij niet aantoont dat deze verharding substantieel meer is dan bij open bebouwing met daarop grotere woningen.

Tot slot stelt de tussenkomende partij inzake de kroonlijsthoogte nog dat de argumentatie van de verzoekende partij niet aantoont dat de verwerende partij hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijke wijze tot de bestreden beslissing is gekomen.

Beoordeling door de Raad

1.

De exceptie van de tussenkomende partij inzake de onontvankelijkheid van het middel is te verwerpen. Uit het voorgaande onder titel 'C. Schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit', blijkt dat de Raad het middel begrijpt als schending van de motiveringsplicht in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en schending van het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van de Raad van 10 januari 2016.

2.

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.

3.

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.

Dit is des te meer het geval wanneer zoals *in casu* het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij het hernemen van het dossier nogmaals andersluidende motieven of vaststellingen bevat. De verwerende partij dient weliswaar niet te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep aangebracht worden, 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 toegedaan is.

Wanneer de verwerende partij na een vernietigingsarrest opnieuw een beslissing neemt, dient zij het dossier opnieuw in volledigheid te beoordelen. Zij dient hierbij bovendien rekening te houden met het gezag van gewijsde van dit vernietigingsarrest van 10 januari 2016. Dit gezag van gewijsde strekt zich uit tot alle motieven die aan de vernietiging ten grondslag liggen en er de noodzakelijke ondersteuning van uitmaken in de mate dat die motieven betwistingen beslechten die typisch zijn voor die zaak.

4.

De Raad oordeelt dat de overwegingen in de bestreden beslissing niet als een afdoende, noch redelijke motivering kunnen beschouwd worden om te 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.

Vooreerst stelt de verwerende partij dat de aangevraagde verdichting van vier naar zeven woningen niet van die aard is om het aanwezige karakter van de woonwijk aan te tasten. Hiermee neemt de verwerende partij een tegengesteld standpunt in dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die, zoals herhaald in de bestreden beslissing, wijst op het gegeven dat de oorspronkelijke verkaveling een woonwijk omvat die als overgang tussen de dichtere kern en de achtergelegen landelijke zone werd geconcipeerd. De reeds voorziene halfopen bebouwing bevindt zich aan de binnenzijde van de woonwijk, dichtst bij de kern van Loenhout, en wordt omzoomd door open bebouwingen om geleidelijk aan over te vloeien in het open landschap.

De motivering in de bestreden beslissing dat de nieuwe vormgeving evenzeer de doorwaarsbaarheid van de percelen toelaat, maakt geen afdoende motivering uit in het licht van de vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Deze laatste oordeelt dat de aangevraagde verdichting aan de uiterste rand net zorgt voor het omvormen van de geleidelijke overgang naar open landschap en dat verdichting eerder in de kern gewenst is.

Daarnaast herhaalt de Raad zijn vaststelling uit het vernietigingsarrest van 10 januari 2016 dat de overwegingen van de verwerende partij tegenstrijdig zijn 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 en anderzijds op grond hiervan vaststelt dat de percelen aldus binnen de kern van Loenhout liggen.

Wat betreft de aanwezigheid van halfopen bebouwing in de verkaveling oordeelt de Raad in zijn vernietigingsarrest dat *“de loutere vaststelling dat in dezelfde verkavelingszone nog halfopen bebouwingen voorkomen geen afdoende motivering [kan] 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.”*.

Evenwel stelt de Raad vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing opnieuw stelt dat er binnen dezelfde verkaveling nog halfopen bebouwingen voorkomen en de morfologische structuur dan ook niet vreemd is aan de oorspronkelijke verkaveling. Door nogmaals de verenigbaarheid van het aangevraagde te beoordelen aan de hand van de halfopen bebouwingen in de gehele verkaveling en de vaststelling dat er geen halfopen bebouwing aanwezig is in de nabije omgeving van het aangevraagde, gaat de verwerende partij rechtstreeks in tegen het voormeld vernietigingsarrest van de Raad. Hieruit volgt dan ook dat de verwerende partij het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad nr. RvVb/A/1617/0467 van 10 januari 2016 miskent.

5.

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 provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ongunstig werden beoordeeld, niet afdoende en op onredelijke wijze heeft beoordeeld, zodat zij de verplichtingen uit de motiveringsplicht schendt. De verwerende partij gaat eveneens rechtstreeks in tegen enkele vernietigingsmotieven van de Raad in zijn arrest van 10 januari 2016 waardoor zij het gezag van gewijsde van voormeld arrest schendt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Frans AERTSEN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 april 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunningswijziging wordt verleend onder voorwaarden voor de percelen gelegen te 2990 Loenhout, Johannes Stadiuslaan zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummer 118E.
3. 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 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 200 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 zitting van 8 januari 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT