

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0151 van 27 oktober 2015
in de zaak 1213/0326/SA/2/0307

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Christophe POPPE
kantoor houdende te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Poolse Winglaan 31
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Peter DE WILDE
kantoor houdende te 9030 Gent, Brugsesteenweg 378
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 januari 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 29 november 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 18 juli 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het oprichten van een berguimte.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 18 juni 2013 met nummer S/2013/0165 de afstand van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vastgesteld en de behandeling van de vordering toegewezen aan de tweede kamer.

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

Het schorsingsarrest van 18 juni 2013 met nummer S/2013/0165 is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 27 juni 2013.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 4 juli 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 11 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partijen, de verwerende partij en de tussenkommende partijen zijn schriftelijk verschenen.

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 VCRO 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

■ verzoeken met een aangetekende brief van 11 maart 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 maart 2013 aan de tussenkommende partijen, die de aanvragers zijn van de stedenbouwkundige vergunning, toelating verleend om in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend, maar het verschuldigde rolrecht werd niet gestort.

Bij gebrek aan betaling van het rolrecht wordt het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk verklaard.

IV. FEITEN

1.

Op 18 januari 1965 werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ een verkavelingsvergunning verleend. Het perceel van de voorliggende aanvraag betreft lot 4 in de verkaveling.

Voor dit perceel werd op 30 december 2011 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ een vergunning tot verkavelingswijziging verleend aan ■■■. De verkavelingswijziging betrof de samenvoeging van lot 4 met de achtergronden van een deel van de loten 1, 2 en 3, de wijziging van de inplantingplaats en de voorschriften met betrekking tot bijgebouwen. De verzoekende partijen (eigenaars van ■■■) hebben hiertegen administratief beroep ingesteld bij de verwerende partij. ■■■ hebben vervolgens afstand gedaan van hun aanvraag, zodat de verwerende partij op 5 april 2012 dit administratief beroep zonder voorwerp heeft verklaard.

2.

Op 3 mei 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen ■■■ (hierna de aanvragers genoemd) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor een “*nieuwbouw berguimte*”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ gelegen in woongebied met landelijk karakter voor de eerste 50 meter met daarachter agrarisch gebied. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling, brengt op 8 juni 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 12 juli 2012 het volgende voorwaardelijk gunstig advies uit:

“...

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

(...)

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag is conform de verkavelingsvoorschriften.

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Vlaamse Overheid Departement Landbouw en Visserij Afdeling Duurzame Landbouw;

Overwegende dat de woning geen zonevreemd gebouw betreft en bijgevolg aan de voorwaarden van Vlaamse Overheid Departement Landbouw en Visserij Afdeling Duurzame Landbouw wordt voldaan;

Het oprichten van een berging in de achtertuin integreert zich in het straatbeeld en de omgeving qua vormgeving, materiaalgebruik, volume en esthetiek. De berging is complementair aan de woongelegheden.

Vanuit stedenbouwkundig standpunt zijn er geen bezwaren.

De aanvraag kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

te vergunnen onder voorwaarden

Volgende voorwaarden worden voorgesteld:

De voorwaarden houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn strikt na te leven, concreet betekent dit dat er minstens één aftappunt moet voorzien worden zodat het hergebruik van hemelwater mogelijk wordt en dat een gescheiden riolering dient aangelegd te worden. Een pompinstallatie is niet verplicht indien de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 18 juli 2012 aan de aanvragers de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden, zich hierbij aansluitend aan het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert zijn beslissing als volgt:

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 20 augustus 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 november 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 6 november 2012 beslist de verwerende partij op 29 november 2012 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.2 De juridische aspecten

Het terrein is als lot 4 gelegen in een op datum van 18 januari 1965 door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurde verkaveling.

Deze verkaveling is niet vervallen aangezien minstens 1 van de percelen vóór 1 oktober 1970 aan de registratie onderworpen werd en aangezien vóór 1 mei 2005 min. 2/3 van de percelen geregistreerd zijn voor verkoop, verhuring voor meer dan 9 jaar, erfpacht of opstalrecht.

In de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling is voorzien dat 6 m achter de woningen afzonderlijke garages mogen opgericht worden van maximum 8 m bouwdiepte, alsook dat "huiselijke nijverheidsgebouwen te plaatsen zijn vanaf 50 m diepte te nemen van de as der baan".

In de verkavelingsvergunning werd o.a. de volgende bijkomende voorwaarde opgelegd: "de niet hinderende huiselijke bedrijfsgebouwen moeten maximaal 3,5 m zijn en eveneens in baksteenmateriaal". Met de bepaling 'moeten maximaal 3,5 m' wordt bedoeld op de hoogte, een andere lezing is niet mogelijk.

Appellanten stellen, dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de verkavelingsvergunning, gelet dat er in de voorschriften omschreven wordt, dat het dient te gaan om 'niet-hinderlijke' en 'huiselijke' bedrijfsgebouwen, wat volgens hen geen van beide van toepassing is.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een bergruimte in de achtertuin, welke ingeplant wordt op 50m achter de rooilijn, op 23.13m achter de achtergevel van de woning.

De berging komt op 4.77m achter de achterste perceelgrens van het perceel van de links aanpalende eigenaar en wordt aldus niet ingeplant op de perceelsgrens van het vooraan aanpalende lot, in eigendom van appellant. Het links van de voorziene berging gelegen terrein is eveneens eigendom van de aanvrager.

De berging heeft een breedte van 8.00m, een bouwdiepte van 15.00m en wordt afgewerkt met een plat dak dat een hoogte heeft van 3.50m boven het vloerpeil, overeenkomstig de boven vermelde voorschriften.

De werken worden, voor wat betreft alle gevels, dus ook de zij- en achtergevels, uitgevoerd in eenzelfde gevelsteen als de bestaande woning en donkerblauw aluminium buitenschrijnwerk. De op het plan aangegeven gevelopbouw bestaat duidelijk voor alle gevels uit eenzelfde opbouw van een binnen- en buitenspouwblad van metselwerk. Alle buitengevels zijn gesloten, behoudens twee openingen, met name in de voorgevel (garagepoort) en de linkse zijgevel (achteraan deuropening welke uitgaat op eigen terrein, namelijk het ganse achterliggende perceel). Het standpunt van appellant dat er twijfel is over het materiaalgebruik kan niet bijgetreden worden : de grondplannen duiden voor alle gevels een spouwmuur aan, qua materiaalgebruik voor het buitenspouwblad zal bijgevolg het enige opgegeven materiaalgebruik moeten gehanteerd worden.

De beoogde berging integreert zich in het straatbeeld en de omgeving, wat betreft vormgeving, materiaalgebruik, volume en esthetiek.

De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling, als hoger omschreven.

2.3 De goede ruimtelijke ordening

Appellanten, een derde-beroepinsteller, stellen, dat er een misleidende voorstelling van zaken naar voor wordt gebracht. De bestreden vergunning heeft het volgens appellanten over een bergruimte, waar het uiteindelijk over een opslagruimte voor klein cv en sanitair materiaal zou gaan.

Het oprichten van een bergruimte, voor het opslaan van materiaal voor het installeren van sanitaire - en verwarmingsinstallaties, en de hiermee gepaard gaande beperkte bijkomende mobiliteit, namelijk het dagelijks enkele keren aan en afrijden van de bestelwagen om het materiaal te laden en lossen voor het uitvoeren van de installaties, brengt slechts een beperkte hinder met zich mee voor de aanpalende eigenaar, welke als verwaarloosbaar dient beschouwd te worden. Een dergelijk gebruik ligt wel degelijk in de lijn van wat destijds toegelaten werd, namelijk huiselijke nijverheidsgebouwen. Een dergelijke kleinschalige activiteit, die op het woonkavel van appellant zijn uitvalsbasis krijgt is de hedendaagse vertaling van wat in de bijna 50 jaar oude verkavelingsvoorschriften opgenomen is. Een dergelijke activiteit resulteert niet in meer hinder dan de activiteiten die volgens appellant als huiselijke nijverheid kunnen beschouwd worden, zoals daar zijn een smid, een fietsenmaker, een type nijverheid die volgens appellant niet meer bestaat, wat niet bijgetreden wordt.

De bergruimte kan als niet hinderend bedrijfsgebouw worden beschouwd, gelet dat er geen fabricage of verwerking van de materialen ter plaatse gebeurt, maar het hier gaat om het louter stockeren van de materialen voor verwerking op een andere locatie.

De beoogde bergruimte wordt opgericht tot op 4.01m van de rechtse perceelsgrens met het lot 5, wat gelet op de hoogte van de bergruimte, zijnde 3.50m, ruim voldoende is. T.o.v. de woning van appellant wordt een afstand van ± 28 m gevrijwaard, tussen de

nieuwe berging en de woning van appellant staat daarenboven de garage van appellant. Ook de bouwvrije zijdelingse strook naast de bestaande woning op het perceel van de aanvraag, heeft met zijn 4m breedte, een voldoende ruime breedte om de bergruimte op een vlotte wijze te bereiken, en om te voorzien in een kwalitatieve haag, die .de bijkomend aan te leggen oprit wordt uitgevoerd in een waterdoorlatende dolomietverharding.

De beoogde berging integreert zich in het straatbeeld en de omgeving, wat betreft vormgeving, materiaalgebruik, volume en esthetiek.

De in de aanvraag voorgestelde werken brengen de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang. De bijkomende hinder die er mogelijks uit voortvloeit zal de hinder van de in de verkaveling toegelaten huiselijke nijverheid niet overstijgen, noch deze van de normale burenhinder.

De hier voorgestelde verweving van functies was voorzien in de verkaveling, zodat deze niet meer ter discussie kan gesteld worden, mede gelet op de bepalingen van art. 4.3.1 §2. eerste lid ten derde, dat bepaalt dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, de verkavelingsvoorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

2.4 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep ingesteld door derden, niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan en onder de voorwaarde, dat er minstens één aftappunt voor het hemelwater moet voorzien worden, zodat het hergebruik van hemelwater mogelijk wordt en dat, indien nodig voor het inwendige gebruik, een gescheiden riolering dient aangelegd te worden.

...

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. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending van een “*beginsel van behoorlijk bestuur*” in.

De verzoekende partijen stellen dat de hoorzitting plaatsvond op 8 november 2012, dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dezelfde datum heeft maar pas werd meegedeeld op 19 november 2012, hetzij twee dagen voor de voorziene zitting van de deputatie

die de zaak dan een week heeft uitgesteld. De verzoekende partijen voeren aan dat zij geen mogelijkheid hebben gehad om op de hoorzitting stelling te nemen over dit verslag en dat hun recht op een eerlijk proces, in de zin van artikel 6 EVRM geschonden is.

De verzoekende partijen stellen dat een mededeling 48u op voorhand vroeger de regel was en dat partijen aldus nog mondeling en schriftelijk konden antwoorden tegen de hoorzitting. Deze mogelijkheid werd hun ontnomen, wat volgens de verzoekende partijen onbehoorlijk bestuur is.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat een administratieve beroepsprocedure geen tegensprekelijke procedure is en dat de mogelijkheid om op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te antwoorden op geen enkele wijze in de VCRO is voorzien. Zij stelt dat in dit verslag niets anders moet staan dan de relevante gegevens van het dossier en de argumenten van de partijen en dat al deze gegevens de partijen bekend zijn zodat de verzoekende partijen dan ook geen informatie werd achtergehouden. De partijen zijn bovendien, zoals de VCRO voorschrijft, gehoord. De verwerende partij neemt nadien haar beslissing op "voorstel" van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat het verslag meer dan een voorstel is en dat het hoorrecht wel degelijk geschonden is nu zij werden gehoord alvorens zij kennis hadden van het verslag en zij daar dan ook geen stelling over hebben kunnen innemen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren de schending van 'een beginsel van behoorlijk bestuur' aan. Uit de toelichting bij dit middel blijkt dat de verzoekende partijen de schending inroepen van het hoorrecht en de hoorplicht.

2.

Artikel 4.7.23 §1 VCRO bepaalt:

"De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciale 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 de hoorprocedure bepalen."

Zolang de decreetgever de inhoud van dit hoorrecht niet nader bepaalt, dient het optreden van de verwerende partij aanvullend te worden getoetst aan de ruimere eisen die het beginsel van behoorlijk bestuur van de hoorplicht stelt.

Uit artikel 4.7.23, §1 VCRO en het algemeen beginsel van de hoorplicht volgt dat een betrokken partij die verzoekt te worden gehoord, op nuttige wijze standpunt moet kunnen innemen ten aanzien van het dossier zoals het ter beoordeling voorligt aan de deputatie. Opdat een partij op nuttige wijze standpunt zou kunnen innemen, is het onontbeerlijk dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar haar voorafgaandelijk is meegedeeld indien zij hierom verzocht.

Aan de hoorplicht is dan ook pas voldaan wanneer al wie vraagt gehoord te worden, beschikt over alle gegevens en documenten waarover ook de verwerende partij beschikt op het ogenblik dat zij beslist over het administratief beroep.

Dit betekent dat de bij de administratieve beroepsprocedure betrokken partijen, wanneer zij dit vragen, voor de hoorzitting kennis moeten kunnen nemen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Evenwel kan uit de stukken beschikbaar in het administratief dossier en de stukkenbundel aangereikt door de verzoekende partijen niet afgeleid worden of de verzoekende partijen gevraagd hebben om voorafgaand aan de hoorzitting het verslag te kunnen inkijken.

3.

De uiteenzetting bij het middel bevat een materiële verschrijving. De verzoekende partijen stellen dat de hoorzitting heeft plaatsgevonden op 8 november 2012, terwijl de bestreden beslissing uitdrukkelijk verwijst naar 6 november 2012.

Verder stellen de verzoekende partijen nog: *“Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar draagt dezelfde datum maar werd pas medegedeeld op 19 november 2012, hetzij twee dagen voor de voorziene zitting van de Deputatie die de zaak dan een week uitgesteld heeft”*. Hieruit kan dan afgeleid worden dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de datum van 8 november 2012 zou hebben, maar het vervolg van het betoog van de verzoekende partijen is onduidelijk tenzij zij bedoelen dat de behandeling van het dossier werd uitgesteld en zij het verslag pas twee dagen voor de uitgestelde hoorzitting hebben ontvangen. De datum van 19 november 2012 is voor de Raad in ieder geval een onduidelijk gegeven en niet controleerbaar in het administratief dossier.

Wat wel duidelijk blijkt uit de stukken van het administratief dossier is dat een ‘intern verslag beroep vergunning R-O’ werd opgesteld door de directie Ruimte op 7 november 2012 en dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de datum draagt van 8 november 2012. In de bestreden beslissing wordt uitdrukkelijk verwezen naar de datum van de hoorzitting die heeft plaatsgevonden op 6 november 2012 en naar de datum van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 8 november 2012.

In zoverre de verzoekende partijen voorhouden, en dit wordt niet tegengesproken door de verwerende partij, dat de behandeling van het dossier werd uitgesteld naar een volgende hoorzitting en zij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook hebben ontvangen vóór deze hoorzitting, is de door hen ingeroepen schending van het hoorrecht niet geschonden.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, het algemeen beginsel van het hoorrecht en de hoorplicht zijn niet dermate ruim dat het recht om gehoord te worden, en de hieruit voortvloeiende verplichting voor de verwerende partij om op passende wijze gevolg te geven aan een verzoek om gehoord te worden, ook betekent dat de verzoekende partijen de mogelijkheid moeten hebben om op dit verslag schriftelijk te kunnen reageren.

De verzoekende partijen tonen vooreerst niet aan dat zij, voorafgaandelijk aan de hoorzitting, om inzage van het verslag gevraagd hebben. Aan het algemeen beginsel van de hoorplicht is ook voldaan wanneer de verzoekende partijen mondeling stelling kunnen innemen ten aanzien van de standpunten in het verslag. Deze mogelijkheid hebben zij inderdaad – zoals blijkt uit hun eigen toelichting bij het middel – gehad.

Dit alles geldt zeker tot zolang de Vlaamse regering krachtens artikel 4.7.23, §1, tweede lid VCRO geen “nadere regelen” met betrekking tot de hoorprocedure heeft bepaald.

In voormelde zin begrepen, is het middel ongegrond.

4.

In zoverre de data zoals vermeld in de toelichting bij het middel zouden steunen op een materiële vergissing vanwege de verzoekende partijen, moet vastgesteld worden dat het middel voor de Raad onbegrijpelijk is. Dan is het immers niet duidelijk of de verzoekende partijen nu al dan niet voorhouden of zij kennis hebben gekregen van het verslag vóór of na de behandeling op de hoorzitting van 6 november 2012 of op een later verdaagde zitting.

In deze zin zou het middel dan onontvankelijk zijn.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de onwettigheid in van de verkavelingsvergunning V.65 van 18 januari 1965 en de schending van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw juncto artikel 159 van de Grondwet in.

In een eerste onderdeel van dit middel stellen de verzoekende partijen dat artikel 56, §1 van de Stedenbouwwet van 1962 verkavelingen enkel en alleen bestemd heeft voor woningbouw. Een gemengde bestemming is volgens de verzoekende partijen slechts toegelaten voor zover de andere bestemming uiterst ondergeschikt is aan de bewoning. Zij stellen dat de verkavelingsvergunning niet stipuleert dat in ondergeschikte orde een bijgebouw voor beroepsdoeleinden kan worden opgericht. Zij stellen dan ook dat de verkaveling initieel onwettig is en buiten toepassing dient te worden gelaten door het bestuur en de rechtbanken.

In een tweede onderdeel bouwen de verzoekende partijen op dit uitgangspunt verder en stellen zij dat men dan terugvalt op de gewestplanbestemming. Het perceel waar de loods zou worden ingeplant, is agrarisch gebied waar enkel gebouwen in verband met het landbouwbedrijf mogen opgericht worden. De aanvraag is dan ook niet vatbaar voor inwilliging.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het niet is omdat de verkavelingsvergunning niet uitdrukkelijk stelt dat de niet-hinderlijke huiselijke nijverheidsgebouwen ondergeschikt zijn aan de woningbouw, dat er geen sprake is van een ondergeschiktheid ten aanzien van de woningbouw.

Zij wijst er bovendien op dat een gebeurlijke onwettigheid van een verkavelingsvergunning niet op ontvankelijke wijze kan worden ingeroepen in het beroep tegen de stedenbouwkundige vergunning.

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nogmaals dat de oorspronkelijke verkaveling onwettig is wegens de niet-vermelding van de hiërarchie tussen woning en bijgebouw.

Zij stellen bovendien dat de verwerende partij het verkeerd voor heeft waar zij een verkavelingsvergunning als een louter individuele rechtshandeling beschouwt.

Beoordeling door de Raad

De verkavelingsvergunning van 18 januari 1965 is in principe bedoeld voor woningbouw. De verkavelingsvergunning staat uitdrukkelijk bijgebouwen toe, waaronder huiselijke nijverheidsgebouwen. Dit betekent dat de verkaveling in de eerste plaats bedoeld is voor

woningbouw, maar ook voor alle zaken die met woningbouw te maken hebben. De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de woningen.

De verzoekende partijen kunnen niet gevolgd worden wanneer zij stellen dat het artikel 56 §1 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw beperkend moet gelezen worden als uitsluitend bestemd voor woningbouw. Uit de voorbereidende werken kan immers enkel worden afgeleid dat de bewoordingen “voor woningbouw” bedoeld zijn geweest om het onderscheid te maken met verkavelingen van landeigendommen en wordt er tevens gesproken over het verkavelen “voor bebouwingsdoeleinden” zonder te preciseren wat hiermee precies bedoeld wordt. (*Parl.St. Senaat 1958-1959, nr. 124, 43 en 76*). De minimalistische lezing van de verzoekende partijen, als zou een verkaveling uitsluitend bestemd zijn voor woningbouw, zonder enige mogelijkheid tot het oprichten van bijgebouwen, kan dan ook niet gevolgd worden. Uit de voorbereidende werken kan daarenboven niet worden afgeleid dat binnen verkavelingsvoorschriften uitdrukkelijk dient te worden opgenomen dat bijgebouwen “ondergeschikt” moeten worden opgericht aan woningen.

De verkavelingsvergunning van 18 januari 1965 is in die zin niet onwettig.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 192, §2, 3° van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, “*de besluiten inzake het vergunningenregister*” juncto artikel 159 Grondwet.

1.1

De verzoekende partijen stellen dat de verkavelingsvergunning weliswaar is opgenomen op de lijst van niet-vervallen verkavelingen, maar dat dit eigenlijk ten onrechte gebeurde. De toenmalige eigenaar had zich bij het college van burgemeester en schepenen wel tijdig gemeld als eigenaar van een niet bebouwd lot van de verkaveling en tijdig een aanvraag tot behoud ingediend, maar heeft deze melding naderhand weer ingetrokken. De gemachtigde ambtenaar van AROHM heeft voorgehouden dat deze afstand/intrekking niet kon worden aanvaard en stelde dat de melding behouden moest blijven. Volgens de verzoekende partijen is deze handelwijze onwettig en was de afstand van de melding, gelet op het individuele karakter van de verkavelingsvergunning en het eigendoms karakter, wel mogelijk. De verzoekende partijen stellen dat wie een recht heeft, er ook afstand van kan doen en dat hiermee ten onrechte geen rekening werd gehouden, hetgeen een voortdurende onwettigheid teweegbrengt.

1.2

In ondergeschikte orde roepen de verzoekende partijen de schending in van de bindende voorschriften van de verkavelingsvergunning V.65 van 18 januari 1965, voor zover de Raad van oordeel zou zijn dat zij haar geldigheid behoudt.

De verzoekende partijen houden voor dat de aanvraag niet voldoet aan de 4 cumulatieve voorwaarden van de verkavelingsvergunning: a) niet hinderende, b) huiselijke bedrijfsgebouwen, c) van maximaal 3,5 m, d) uitgevoerd in baksteenmateriaal.

Zij stellen dat de loods van 120 m² hinder zal veroorzaken voor de omwonenden. De verzoekende partijen stellen dat reeds vandaag 2 bestelwagens 's morgens laden en lossen en dat de schaalvergroting het volume werk en de trafiek zal doen toenemen.

De verzoekende partijen voeren ook aan dat een loods van 15 m x 8 m niet als een "huiselijk bedrijfsgebouw" kan beschouwd worden. Een huiselijke bedrijvigheid is volgens de verzoekende partijen een bedrijvigheid die men 'in huis' kon uitoefenen zonder noodzaak van een aparte fabriek of werkplaats. Het concept huiselijk bedrijfsgebouw anno 1965 sloeg volgens de verzoekende partijen op het atelier van een schoenlapper, een fietsenmaker, een smid en dergelijke. Zij houden voor dat een "bergruimte" zoals aangevraagd naar inzicht en constructie wel degelijk verschilt van een "huiselijk bedrijfsgebouw", zoniet zou er in de oorspronkelijke verkaveling ook al sprake zijn geweest van opslag, schuur, loods, enz.

De verzoekende partijen stellen verder dat men niet weet wat bedoeld wordt met "maximaal 3,5 m" uit het verkavelingsvoorschrift: "De niet hinderende huiselijke bedrijfsgebouwen moeten maximaal 3,50 m zijn en eveneens in baksteenmateriaal". Het zou om de hoogte kunnen gaan, maar aangezien het gaat over een ondergeschikte functie naast een woning met een garage, kan het volgens de verzoekende partijen evengoed over de breedte of de diepte gaan. De verzoekende partijen stellen dat dit ook zo werd gevolgd door AROHM en de gemeente Wetteren zelf.

Tenslotte voeren de verzoekende partijen aan dat op het grafisch plan bij de aanvraag voor de loods enkel op de voorgevel vermeld staat dat de materiaalkeuze gevelsteen is. Omtrent de drie andere wanden wordt niets vermeld, terwijl de bestreden beslissing ervan uit gaat dat de muren volledig worden uitgevoerd in gevelsteen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat door de melding de verkavelingsvergunning niet definitief vervallen is en dat handelingen die door de toenmalige eigenaar hierna zijn gesteld, hieraan geen afbreuk doen. De verwerende partij stelt dat zij, rekening houdend met de vervalregeling voor verkavelingsvergunningen daterend van vóór 22 december 1970, terecht heeft vastgesteld dat de verkavelingsvergunning nog niet vervallen is.

Met betrekking tot het in ondergeschikte orde ingeroepen middelonderdeel verwijst de verwerende partij vooreerst naar de overwegingen van de bestreden beslissing. Zij stelt dat zij in alle redelijkheid heeft geoordeeld dat het oprichten van een bergruimte voor het opslaan van materiaal voor het installeren van sanitaire- en verwarmingsinstallaties op de woonkavel als huiselijke nijverheid kan worden beschouwd. Zij oordeelt dat de beperkte bijkomende mobiliteitshinder voor de aanpalende eigenaar verwaarloosbaar is. De verwerende partij stelt dat in de bergruimte enkel materialen gestockeerd worden en niet gefabriceerd of verwerkt worden, waardoor dit als een niet hinderend bedrijfsgebouw kan bestempeld worden.

Met betrekking tot het materiaalgebruik stelt de verwerende partij dat zij op basis van de plannen heeft vastgesteld dat alle gevels uit eenzelfde opbouw van een binnen- en buitenspouwblad van metselwerk bestaan, zodat zij heeft vastgesteld dat alleen het aangeduide materiaal als dit materiaal voor buitenspouwblad kan worden gebruikt.

Wat de maximum 3,5 meter betreft, stelt zij dat zij de volledige verkavelingsvergunning in beschouwing heeft genomen en deze afmeting als bepalend voor de hoogte heeft genomen.

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat de handeling van een eigenaar/echtgenoot de andere verbindt. Zij delen tevens mede dat inmiddels de berging/loods werd opgericht.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen kunnen niet gevolgd worden wanneer zij stellen dat de intrekking van de gedane melding leidt tot het verval van de verkaveling van 1965.

Artikel 7.5.4 VCRO bepaalt het volgende:

“Tot het in artikel 7.6.2, §1, derde lid, 4°, vermelde deel van het vergunningenregister volledig is opgemaakt door de gemeente en goedgekeurd door de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar, bestaat er een vermoeden dat een verkavelingsvergunning voor een niet-bebouwd deel van een verkaveling die dateert van vóór 22 december 1970 en die vanaf deze datum geen voorwerp heeft uitgemaakt van een verkavelingswijziging die geleid heeft tot een vermeerdering of een vermindering van het aantal kavels of tot een herverkaveling, vervallen is. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar neemt een beslissing over dit deel van het vergunningenregister binnen zestig dagen nadat de gemeente hem daarom verzocht heeft.

In elke gemeente wordt een bericht aangeplakt dat de eigenaars van een niet-bebouwde kavel of meerdere niet-bebouwde kavels in vergunde niet-vervallen verkavelingen die dateren van vóór 22 december 1970, oproept om zich te melden bij het college van burgemeester en schepenen. De Vlaamse Regering neemt de nodige maatregelen om te zorgen voor de onmiddellijke aanplakking na de inwerkingtreding van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening op 1 mei 2000 en voor een bericht in ten minste drie dagbladen die in het Vlaamse Gewest worden verspreid.

Als geen enkele eigenaar van een onbebouwde kavel zich gemeld heeft bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van negentig dagen na 1 mei 2000, dan is de verkavelingsvergunning voor de onbebouwde kavel of kavels definitief vervallen.

Als een eigenaar zich bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van negentig dagen na 1 mei 2000 gemeld heeft, dan gaat het college van burgemeester en schepenen na of de verkavelingsvergunning niet reeds vervallen is met toepassing van de regeling, opgenomen in punt 12 van bijlage 2, "Niet in de coördinatie opgenomen bepalingen: wijzigings-, overgangs- en opheffingsbepalingen, alsmede reeds voorbijgestreefde bepalingen", gevoegd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 1996 tot coördinatie van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw. Alleen als de verkavelingsvergunning nog niet vervallen is, worden alle onbebouwde kavels opgenomen in het vergunningenregister.

[Voor deze kavels gelden de artikelen 4.6.4 tot en met 4.6.8 met dien verstande dat de termijn van tien jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 4.6.4, §1, eerste lid, 2°, respectievelijk §2, 2°, vervangen wordt door een termijn van vijf jaar vanaf 1 mei 2000. De termijn van vijftien jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning, vermeld in artikel 4.6.4, §2, 3°, wordt vervangen door een termijn van tien jaar vanaf 1 mei 2000.]

Het verval van verkavelingsvergunningen, vermeld in het eerste lid, die niet moesten worden aangemeld omwille van het feit dat zij vanaf 22 december 1970 het voorwerp

hebben uitgemaakt van een verkavelingswijziging die geleid heeft tot een vermeerdering of een vermindering van het aantal kavels of tot een herverkaveling, wordt beoordeeld met toepassing van de regeling, vermeld in het vierde lid.”

Uit de gegevens, beschikbaar in het dossier, blijkt dat de familie [REDACTED] op 13 juni 2000 een melding heeft gedaan aan de gemeente [REDACTED] voor hun onbebouwde kavel binnen een vergunde niet vervallen verkaveling, daterend van vóór 22 december 1970. Gelet op het feit dat een verkavelingsvergunning reglementaire voorschriften omvat aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht en de kavels bebouwd kunnen worden, kan van voornoemde melding niet zomaar afstand worden genomen. De gemachtigde ambtenaar heeft dan ook terecht gesteld geen rekening te houden met de afstand die door een der echtgenoten [REDACTED] werd gedaan.

Door de melding heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] het onderzoek gestart naar de vraag of de verkaveling al dan niet vervallen was. De verzoekende partijen voegen zelf de stukken toe waaruit blijkt dat binnen de 5 jaar na het afleveren van de verkavelingsvergunning 3 van de 5 loten waren verkocht. Dit wordt ook bevestigd in de bestreden beslissing.

Het lot 4, voorwerp van de aanvraag, werd door de gemeente [REDACTED] als onbebouwd perceel van een niet-vervallen verkaveling opgenomen in het vergunningenregister en dit register werd door de gemeente [REDACTED] opgesteld in navolging van de gedane meldingen, en goedgekeurd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 4 juli 2002.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de gedane vaststellingen inzake het niet-verval feitelijk onjuist zouden zijn.

Uit de toepassing van de artikel 7.5.4 VCRO vloeit dan ook voort dat de betreffende verkaveling van 1965 niet vervallen moet beschouwd worden voor wat betreft de voorliggende aanvraag.

2.

De verkavelingsvoorschriften bepalen voor bijgebouwen:

*“Desgevallend voor de bijgebouwen daken en hellingen vrij, plat dak toegelaten. – Voor het hoofdgebouw, zijdelingse niet bebouwbare stroken van minimum 4m.
Garages op de grensscheiding der loten toegelaten 6m.
achter het hoofdgebouw, diepte maximum 8m. plat dak toegelaten.
Huiselijke nijverheidsgebouwen te plaatsen vanaf 50M.
Diepte te nemen van de as der baan.”*

De volgende voorwaarden werden op advies van de toenmalige gemachtigde ambtenaar aan de verkavelingsvergunning toegevoegd:

“alle gebouwen rondom in gelijkaardig baksteenmateriaal uit te voeren. In de voortuinstroken zijn geen afzinken toegelaten. De niet hinderende huiselijke bedrijfsgebouwen moeten maximaal 3.50 m zijn en eveneens in baksteenmateriaal.”

De verzoekende partijen zijn van mening dat de vergunningsaanvraag niet voldoet aan de vier cumulatieve voorwaarden die staan opgenomen in de verkavelingsvoorschriften, met name (1) niet hinderende, (2) huiselijke bedrijfsgebouwen, (3) van maximaal 3,5m, (4) uitgevoerd in baksteenmateriaal.

2.1

Vooreerst stellen de verzoekende partijen dat de oprichting van de bergruimte bezwaarlijk als niet hinderend kan worden beschouwd. Uit de gegevens van het administratief dossier blijkt evenwel dat de bergruimte bedoeld is voor de opslag voor klein c.v. en sanitair materiaal, dat de berging niet wordt ingeplant op de perceelsgrens van het perceel van de verzoekende partijen, maar dat de berging op 4,77 m achter de achterste perceelsgrens van het perceel van de links aanpalende eigenaar, zijnde de eerste verzoekende partij, wordt ingeplant. In de bestreden beslissing wordt eveneens gesteld dat het dagelijks aan- en afrijden van de bestelwagens om het materiaal te laden en lossen slechts een beperkte hinder met zich mee brengt, welke als verwaarloosbaar beschouwd dient te worden. De verzoekende partijen maken in hun betoog niet aannemelijk dat de activiteit van de aanvrager zal toenemen van zodra de berging is opgericht, noch dat deze activiteit voor onredelijke hinder zal zorgen in het bestaande woongebied. Het gaat om ambtelijke nijverheid. De verwerende partij kan dan ook niet verweten worden onredelijk te zijn geweest in haar beoordeling wanneer zij stelt: *“het oprichten van een bergruimte, voor het opslaan van materiaal voor het installeren van sanitaire - en verwarmingsinstallaties, en de hiermee gepaard gaande beperkte bijkomende mobiliteit, namelijk het dagelijks enkele keren aan en afrijden van de bestelwagen om het materiaal te laden en lossen voor het uitvoeren van de installaties, brengt slechts een beperkte hinder met zich mee voor de aanpalende eigenaar, welke als verwaarloosbaar dient beschouwd te worden.”*

2.2

In tweede instantie stellen de verzoekende partijen dat de oprichting van de berging niet strookt met hetgeen in 1965 bedoeld werd met “huiselijk bedrijfsgebouw”. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, kan een al te strenge interpretatie van het voorschrift opgesteld in 1965 niet volgehouden worden.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing, en nagaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name, of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

De verwerende partij heeft terzake het voormelde voorschrift geïnterpreteerd binnen de huidige maatschappelijke context. De verwerende partij komt hierbij tot volgend besluit: *“... Een dergelijke kleinschalige activiteit, die op het woonkavel van appellant zijn uitvalsbasis krijgt is de hedendaagse hertaling van wat in de bijna 50 jaar oude verkavelingsvoorschriften opgenomen is. Een dergelijke activiteit resulteert niet in meer hinder dan de activiteiten die volgens appellant als huiselijke nijverheid kunnen beschouwd worden, zoals daar zijn een smid, een fietsenmaker, een type nijverheid die volgens appellant niet meer bestaat, wat niet bijgetreden wordt.”* De verzoekende partijen zijn het met deze interpretatie niet eens, maar tonen niet aan dat de verwerende partij kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is geweest bij haar stellingname.

2.3

Als derde punt voeren de verzoekende partijen aan dat de stelling dat de voorwaarde “maximaal 3,5 m” op de hoogte slaat, niet vaststaat.

Het betreffende verkavelingsvoorschrift stelt dat *“De niet hinderende huiselijke bedrijfsgebouwen moeten maximaal 3.50 m zijn”*. Er wordt evenwel niet verduidelijkt waarop deze afmetingen betrekking hebben. Uit verschillende stukken in het dossier van de verzoekende partijen blijkt dat deze afmeting door verschillende instanties wordt geïnterpreteerd als betrekking hebbende op de breedte (gemachtigde ambtenaar, brief van 14 mei 2003), dan wel de hoogte (beantwoording bezwaren college n.a.v. gevraagde, maar nadien ingetrokken wijziging van verkaveling in 2011). Er is dan ook geen eensgezindheid hieromtrent.

Aangezien er in de verkavelingsvoorschriften voor de bijgebouwen geen oppervlaktebeperkingen staan voorgeschreven, kon de verwerende partij er in alle redelijkheid van uitgaan dat de 3,5 m op de hoogte slaat. Elke andere invulling van deze afmeting zou het voorschrift zinledig maken.

2.4

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat er geen zekerheid is dat de berging zal uitgevoerd worden in baksteenmateriaal.

Op de plannen wordt het materiaalgebruik van de gevelsteen aangeduid als “*gevelsteen cfr. bestaande woning aanvrager*”. Deze aanduiding wordt visueel weergegeven op de voorgevel met een cijfer 1.

Met de verwerende partij kan beaamd worden dat mocht verondersteld worden dat deze materiaalaanduiding betrekking had op **alle** gevels.

Het middel is ongegrond.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing voor haar motivering teruggrijpt naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat meerdere juridische en feitelijke bezwaren zoals geformuleerd in het beroepsschrift helemaal niet, onvoldoende dan wel onjuist ontmoet.

In essentie voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij niet afdoende op een aantal beroepsargumenten dan wel bezwaren heeft geantwoord. De verzoekende partijen stellen dat het hinderargument dat zij hadden opgeworpen, wordt afgewezen met een niet afdoend antwoord en dat niet wordt ingegaan op de onduidelijkheid inzake materiaalkeuze.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing er zomaar van uitgaat dat de 3,5 m op de hoogte slaat, maar dit kan volgens de verzoekende partijen evengoed op de breedte of de diepte slaan.

Ook hekelen zij het feit dat de bestreden beslissing zegt dat er een spouwmuur zal worden gebruikt volgens plan, maar volgens de verzoekende partijen blijkt dit nu net niet uit het plan. Bovendien is een spouwmuur niet noodzakelijk hetzelfde als baksteen. Zij menen ook dat de loods niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en dat dit niet werd onderbouwd door de verwerende partij. Volgens de verzoekende partijen vloekt de grote loods met het straatbeeld van keurige baksteenwoningen.

Tot slot roepen de verzoekende partijen nog een aantal zaken in waarop de verwerende partij niet zou geantwoord hebben: de grootte van de loods ten overstaan van de woonhuizen, plat dak versus zadeldak, de mogelijkheid van drijfkracht en het zich later ontpoppen tot een atelier met semi-industriële bedrijvigheid, de inplanting in tweede bouwstrook en de privacy van de woningen aan de voorzijde, de vroege aanvangsuren in de bouwsector. Ook de ingeroepen onaangepastheid van de verkavelingsvergunning anno 2012 zou niet ontmoet zijn in de bestreden beslissing.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is alle in het beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden. Het feit dat de verzoekende partijen de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij niet bijtreden, betekent niet dat de materiële motiveringsplicht is geschonden.

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat er geen aandacht werd besteed aan de ruimtelijke draagkracht, de morfologie van de buurt en de sociale gevolgen voor de buurtbewoners.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in dit middel de schending aan van de materiële motiveringsplicht.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid.

De materiële motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen 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. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Deze motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

Het uitgangspunt van de verzoekende partijen dat een schending voorligt omdat niet alle beroepsargumenten werden behandeld, kan dan ook niet worden bijgetreden.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

2.

De verzoekende partijen herhalen in hun vierde middel deels hun argumenten die zij reeds hebben geuit onder het eerste en derde middel. Voor zover hun argumenten hiermee overeenstemmen, kan verwezen worden naar hetgeen is uiteengezet bij de beoordeling van deze middelen.

2.1

In zoverre de verzoekende partijen in verband met het verval van de verkavelingsvergunning stellen dat moest nagegaan worden of deze vervallen was conform de destijds vigerende wetgeving en in het bijzonder het artikel 192 DRO, kan verwezen worden naar hetgeen

uiteengezet is onder het eerste en derde middel. Ook nu tonen de verzoekende partijen niet aan op welke wijze artikel 192 DRO dan wel zou geschonden zijn.

2.2

Ook voor de beoordeling inzake de verkavelingsvoorschriften (niet-hinderlijk, huiselijk bedrijfsgebouw, maximaal 3,5 m en baksteenmateriaal), kan verwezen worden naar de beoordeling onder het derde middel.

Op de verzoekende partijen rust de bewijslast inzake de kennelijke onredelijke of onzorgvuldige beoordeling door de verwerende partij. Hierin slagen zij niet. Zij stellen enkel hun eigen visie tegenover deze van de verwerende partij, maar tonen geen onredelijkheid noch enige onzorgvuldigheid aan in hoofde van de verwerende partij.

In zoverre de verzoekende partijen nog stellen dat uit de plannen niet kan afgeleid worden dat een spouwmuur zal voorzien worden rondom de berging, kan niet worden ingezien welk belang zij hebben bij dit middelonderdeel. Immers is de oprichting van een spouwmuur een energiebesparende maatregel, waarvan het voordeel enkel ten gunste valt van de aanvrager, daar de berging niet wordt opgericht tegen de woning van de verzoekende partijen. Er moet dan ook besloten worden dat de verzoekende partijen op geen enkele wijze rechtstreekse of onrechtstreeks hinder kunnen ondervinden ten gevolge van het al dan niet bestaan van een spouwmuur. Uit het verzoekschrift kan ook niet afgeleid worden welk belang zij zouden kunnen hebben bij de eventuele vernietiging van de bestreden beslissing, enkel en alleen op basis van het uitgangspunt dat uit de plannen niet zou kunnen worden afgeleid dat een spouwmuur zal worden opgericht.

Dit uitgangspunt moet bovendien worden tegengesproken nu uit het grondplan blijkt dat een dubbele muur zal worden opgericht, waaruit het bestaan van een spouwmuur mag verondersteld worden.

2.3

In zoverre in dit middel ook de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening wordt bekritiseerd, wordt verwezen naar de beoordeling onder het vijfde middel.

Het middel is ongegrond.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het verbod op kennelijke onredelijkheid, de schending van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 5.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Inrichtingsbesluit) en de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, met name de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen houden voor dat het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden is omdat geenszins werd onderzocht of de verkaveling wettig was en evenmin hoe de plaatselijke gesteldheid is.

De verzoekende partijen voeren aan dat een bouwvergunning eveneens kan worden geweigerd uit respect voor een verbod vervat in een gewestplan, zelfs als die weigering niet wordt opgelegd in de voorschriften van een verkavelingsvergunning die toepasbaar zijn op de aanvraag.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing zich beperkt tot de vaststelling dat de aanvraag in overeenstemming is met de verkaveling zonder oog te hebben voor het breder kader.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat aangezien de regelmatigheid van de verkaveling niet meer kan worden betwist, een onderzoek naar de regelmatigheid ervan dan ook niet nuttig was.

De verwerende partij antwoordt dat de plaatselijke gesteldheid blijkt uit de “beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project” en uit de motivering van de goede ruimtelijke ordening.

3.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets toe aan hun betoog.

Beoordeling door de Raad

1.

In zoverre de verzoekende partijen verwijzen naar de al dan niet wettigheid van de verkavelingsvergunning, kan verwezen worden naar hetgeen is uiteengezet in de beoordeling van het eerste en derde middel. Ten overvloede kan nog gesteld worden dat de verwerende partij terecht tot de conclusie is gekomen dat de verkavelingsvergunning dient te worden toegepast op huidige aanvraag. Daarenboven dient te worden opgemerkt dat de verzoekende partijen de mogelijke onwettigheid van de verkavelingsvergunning opnieuw niet ontwikkelen in hun vijfde middel.

Gelet op het feit dat de verkaveling dateert van voor de inwerkingtreding van het gewestplan Gentse en Kanaalzone’, dient vastgesteld te worden dat een later gewestplan geen afbreuk kan doen aan de door de verkavelingsvergunning verkregen rechten, met name dat de eigenaars van de loten in de verkaveling bouwrechten hebben verkregen op deze loten overeenkomstig de voorschriften van de verkavelingsvergunning.

2.

In zoverre de verzoekende partijen de schending invoeren van artikel 4.3.1 VCRO, dient verwezen te worden naar hetgeen bepaald wordt in artikel 4.3.1 §2, 3° VCRO, met name:

“indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.”

De verwerende partij komt op een niet onredelijke wijze tot de conclusie dat de aangevraagde berging zich inpast in het kader van de verkavelingsvergunning van 1965. Daarenboven kunnen de verzoekende partijen niet gevolgd worden wanneer zij stellen dat de verwerende partij in gebreke blijft om de “plaatselijke gesteldheid” mee in ogenschouw te nemen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Uit de bestreden beslissing blijkt het volgende:

“De beoogde berging wordt opgericht tot op 4.01m van de rechtse perceelsgrens met het lot 5, wat gelet op de hoogte van de berging, zijnde 3.50m, ruim voldoende is. T.o.v. de woning van appellant wordt een afstand van ± 28 m gevrijwaard, tussen de nieuwe berging en de woning van appellant staat daarenboven de garage van appellant. Ook de bouwrijpe zijdelingse strook naast de bestaande woning op het perceel van de

aanvraag, heeft met zijn 4m breedte, een voldoende ruime breedte om de bergruimte op een vlotte wijze te bereiken, en om te voorzien in een kwalitatieve haag, die .de bijkomend aan te leggen oprit wordt uitgevoerd in een waterdoorlatende dolomietverharding.

De beoogde berging integreert zich in het straatbeeld en de omgeving, wat betreft vormgeving, materiaalgebruik, volume en esthetiek.”

De verwerende partij heeft dus wel degelijk rekening gehouden met de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, met name het perceel van de verzoekende partijen. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij op een onredelijke of onzorgvuldige wijze tot deze conclusie is gekomen.

Het middel is ongegrond.

VII. VERZOEK TOT ANONIMISERING

De verzoekende partijen vragen de anonimisering van de publicatie van het tussen te komen arrest.

Artikel 4.8.46 VCRO bepaalt dat op uitdrukkelijk verzoek van een natuurlijke persoon die partij is bij het geding, bij de publicatie van het arrest, diens identiteit kan worden weggelaten.

Er zijn geen redenen die zich tegen dit verzoek verzetten. Het arrest wordt geanonimiseerd.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1100 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS