

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0604
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0739-A

Verzoekende partijen	1. de heer Daan VAN ISTERDAEL 2. Mevrouw Wendy DE VRIENDT wonende te 1730 Asse, Asbeekstraat 28
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partijen	1. de heer Johny BLONTIA 2. Mevrouw Carine DE WAELE vertegenwoordigd door advocaat Julie LAUWERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38, bus 2

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 13 juni 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 maart 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse van 17 oktober 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein in twee kavels op de percelen gelegen te 1730 Asse, Asbeekstraat 26, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie H, nrs. 317d en 317k.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 oktober 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkommende partij met een beschikking van 27 maart 2018 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

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

De heer Daan VAN ISTERDAEL en mevrouw Wendy DE VRIENDT voeren het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Julie LAUWERS voert het woord voor de tussenkomende partijen. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

3.

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 tussenkomende partijen dienen op 16 mei 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor de “verkaveling voor één bouwperceel voor de oprichting van een ééngezinswoning (half-open bebouwing)” op een perceel gelegen te 1730 Asse, Asbeekstraat 26, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie H, nrs. 317d en 317k.

Voor de woning waartegen kan worden aangebouwd (woning Asbeekstraat 24), werd op 27 oktober 2014 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning (m.n. oprichten aanbouw) en de afbraak van achtergelegen bijgebouwen. Het lot twee van het verkavelingsontwerp ligt achter de bestaande woning met nummer 24 en is voorzien om hierbij gevoegd te worden als tuin en wordt uit de verkaveling gesloten. Het gedeelte, gelegen achter de grens met het woongebied in agrarisch gebied (lot 3), wordt eveneens uit de verkaveling gesloten.

2.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 gedeeltelijk in woongebied met landelijk karakter (voor de eerste 50 meter aan de straat) en deels in agrarisch gebied (voor het laatste deel).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 juni tot en met 15 juli 2016, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 13 september 2016 ongunstig :

“ ...

Beoordeling bezwaren

De bezwaren kunnen aanvaard worden. De bestaande woning is te smal om een deel van het eigendom af te splitsen voor een bijkomende woning. Een diep smal perceel wordt gecreëerd.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

(...)

Ruimtegebruik, bouwdichtheid en schaal: Het verkavelingsvoorstel opteert voor het afsplitsen van een lot voor halfopen bebouwing. Mondeling werd overeengekomen dat de bouwvergunning voor het verbouwen van de woning slechts werd toegestaan op voorwaarde dat geen verkaveling werd ingediend. Zoniet moest worden geopteerd voor het creëren van 1 kavel met open bebouwing wat overigens beter was geweest voor het straatbeeld. De bestaande woning en het nieuw ontstane perceel is met zijn 5,06 meter te smal.

Het college heeft op 27 oktober 2014 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van deze woning. Deze verbouwing, waarbij het hoofdgebouw en achterbouw een bouwdiepte hebben van ongeveer 17,44 m, is toen enkel vergund omdat het een groot perceel is en de afstand tot de rechterperceelsgrens meer dan 6 meter bedroeg. Het verlenen van een verkavelingsvergunning maakt dat de bestaande woning met een grote bouwdiepte op een zeer smal perceel komt te liggen. Bij een mogelijke afbraak van deze woning wordt dit perceel zelfs onbebouwbaar.

Visueel-vormelijke elementen: De stedenbouwkundige voorschriften voorzien niet dat de bestaande wachtgevels op een verantwoorde manier worden afgewerkt.

Mobiliteit: Het betreft hier een verkaveling waarbij één bijkomend lot wordt gecreëerd. De te behouden woning heeft geen garage en er kan niet op het terrein zelf geparkeerd worden. Er kan enkel op de straat geparkeerd worden wat niet aangewezen is.

Advies: Ongunstig, gelet op het ingediende bezwaar.

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 17 oktober 2016 een voorwaardelijke verkavelingsvergunning aan de tussenkommende partij. Het college beslist:

“ ...

Beoordeling bezwaren

De bezwaren kunnen gedeeltelijk aanvaard worden. De zijgevel van de aanpalende woning nr. 24 dient afgewerkt en het raam op de perceelsgrens moet gedicht worden.

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Ruimtegebruik, bouwdichtheid en schaal: Het verkavelingsvoorstel opteert voor het afsplitsen van een lot voor halfopen bebouwing. De bestaande woning en het nieuw ontstane perceel is met zijn 5,06 meter smal. Het college heeft op 27 oktober 2014 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van deze woning. In de zijgevel van de achterbouw is naast de nieuwe perceelsgrens een venster voorzien. Dit venster dient dichtgemaakt. Het verlenen van een verkavelingsvergunning maakt dat de

bestaande woning met een grote bouwdiepte op een zeer smal perceel komt te liggen. Bij een mogelijke afbraak van deze woning wordt dit perceel onbebouwbaar.

Visueel-vormelijke elementen: De stedenbouwkundige voorschriften voorzien niet dat de bestaande wachtgevels op een verantwoorde manier worden afgewerkt. Het is wenselijk dat deze gevels worden afgewerkt.

(...)

Mobiliteit: Het betreft hier een verkaveling waarbij één bijkomend lot wordt gecreëerd. De te behouden woning heeft geen garage en er kan niet op het terrein zelf geparkeerd worden. Er kan enkel op de straat geparkeerd worden.

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 14 december 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 maart 2017 om dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

5.7 Beoordeling

(...)

d) Daarnaast zorgt het voorliggend verkavelingsontwerp voor een slechte stedenbouwkundige ordening van de plaats. De inplanting van een woning op slechts 3.24m van de straat betreft geen goede invulling. Bij nieuwe woningen wordt als algemeen gehanteerde regel doorgaans ofwel een inplanting van de woning tot op de rooilijn opgelegd ofwel een voortuinstrook voorzien van minimum 5.00m, veeleer minimum 6.00m diep, onder meer om het stallen van een wagen voor de woning mogelijk te kunnen maken en om te voorzien in voldoende doorgroening. Het grootste deel van de woningen in halfopen en open verband in de Asbeekstraat hebben een bouwlijn die minimum op 5.00m ligt.

Voorliggende inplanting van de woning op kavel 1 wordt verantwoord vanuit de aanwezigheid van de woning op het linker aanpalend perceel waarop wordt aangesloten omdat het hier zou gaan om een wachtgevel. Op 27 oktober 2014 werd echter een stedenbouwkundige vergunning verleend voor deze woning waarbij de rechter zijgevel helemaal niet als een wachtgevel werd aangevraagd, integendeel. Het inplantingsplan heeft de 2 aanpalende kadastrale percelen (waarvoor thans de verkaveling wordt gevraagd) mee opgenomen in de aanvraag zodat een woonperceel van 9are 11ca werd voorgesteld. Daarbij voorzag de nieuwe aanbouw in een raam in deze rechter zijgevel en werd een afwerking met een gevelbepleistering voorzien. Deze gevelbepleistering is ondertussen geplaatst, het raam is niet uitgevoerd. Ook het hoofdvolume was voorzien om afgewerkt te worden met nieuwe leien in antracietkleur. Rechts van de woning werd een grindverharding opgetekend zodat er ruim voldoende oppervlakte was om te parkeren met ernaast en erachter een grote ingegroende tuin. De gevraagde verbouwing van het hoofdvolume en het nieuwe volume aansluitend aan deze woning werden vergund juist

omdat ervan uitgegaan is dat deze zijgevel een definitieve afwerking zou krijgen op een ruim perceel met voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein.

Indien de verbouwing van de woning met de nieuwe uitbreiding zich bij de aanvraag in 2014 zou beperkt hebben tot het eigenlijke kadastrale perceel met behoud van de rechter zijgevel als wachtgevel zou er een andere ruimtelijke beoordeling gebeurd zijn waarbij werd vastgesteld dat het perceel te smal was.

Door voorliggende verkavelingsaanvraag wordt niet alleen een nieuwe woning op een te korte afstand van de straat ingeplant, tevens wordt een zeer smal perceel gecreëerd met een woning van slechts 5.06m breed tot (nagenoeg) op de beide zijdelingse perceelsgrenzen wat geen goede ruimtelijke ordening van de plaats betreft. Juist door de te korte afstand tot de straat van de bestaande woning is het behoud van een zijdelingse strook van belang. Een afwerking van de zijgevel van de woning op het linker aanpalend perceel met een nieuwe woning is, gelet op de stedenbouwkundige vergunning in 2014, niet nodig en vanuit een goede ruimtelijke ordening van de plaats niet wenselijk.

e) Daarbij wordt het aanpalend perceel rechts van de beoogde kavel 1, bij uitvoering van de voorliggende verkaveling, onbebouwbaar. Met behoud van een voldoende zijdelingse strook voor de woning op het linker aanpalend perceel en een inname van het kadastraal perceel 317k (deel van de beoogde kavel 2) over een beperkte breedte bestaat wel nog de mogelijkheid voor een inplanting van een vrijstaande eengezinswoning met een bouwlijn gelijk aan deze van de woningen nrs. 22 en 28, op voldoende afstand van de straat.

f) Ondergeschikt wordt nog meegegeven dat de voorliggende stedenbouwkundige voorschriften evenmin een goede aansluiting met de woning links garanderen aangezien niet verplicht wordt opgelegd dat eenzelfde gabarit moet gevolgd worden. De kroonlijst dient enkel tussen 5.00m en 6.50m te zijn en de mogelijkheid wordt geboden tot een afwerking met een plat dak. Daarnaast wordt een inpandige garage in het hoofdvolume niet verplicht.
...

Na de hoorzitting van 16 maart 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 16 maart 2017 ongegrond en verleent een voorwaardelijke verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“...

5.7 Beoordeling

(...)

d) Het staat vast dat de grondige verbouwing en renovatie van de linker aanpalende woning recent vergund werd door het college van burgemeester en schepenen. Ondertussen zijn deze werken uitgevoerd en betreft het een bescheiden woning met het nodige comfort. Het raam in de rechter zijgevel van de uitbouw is niet uitgevoerd. De ordening is vastgelegd en bestendigd en rekening houdend met deze bestaande toestand kan er niet uitgegaan worden van een afbraak van deze woning.

Voorliggende aanvraag voorziet in de afwerking van de wachtgevel, wat op zich positief is en de nieuw te bebouwen kavel is 10.69m breed wat voldoende is voor een woning in halfopen bebouwing. Een zijdelingse strook van 3.00m blijft gerespecteerd met de

mogelijkheid van een woning die 7.72m breed is wat voldoende is. Daarbij is de nieuwe kavel voldoende diep waardoor een ruime tuin gerealiseerd zal worden.

Door de verkaveling wordt ook een volwaardige tuin gegeven aan de aanpalende woning terwijl deze kadastraal gezien nu geen tuin heeft. Door deze tuin ontstaat de mogelijkheid tot het stallen van een wagen op het eigen terrein, gelet op de bestaande voetweg.

e) Het naastliggend perceel langs zuidoostelijke zijde, rechts van de kavel 1, is een smal kadastraal perceel dat thans mee als tuin is ingericht bij de woning op het nog hiernaast gelegen perceel. Door de invulling van het perceel in kwestie blijft dit smal perceel onbebouwd achter. Wanneer hier nog een woning op zou gerealiseerd worden dient naar een vergelijkbare oplossing gezocht te worden als wat in voorliggende aanvraag wordt gerealiseerd met 2 woningen in halfopen verband. Gelet op de eigendomsstructuur bestaat de mogelijkheid om, in de toekomst, op de twee naastgelegen percelen samen, 2 gekoppelde woningen te voorzien.

f) Mits een aantal aanpassingen is de voorliggende aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Om een voldoende diepe voortuin te behouden en de mogelijkheid te hebben om een wagen te stallen vóór de woning wordt opgelegd dat de bouwlijn van de nieuwe woning op kavel 1 op 5.00m van de rooilijn moet liggen. De nieuwe woning vangt dus $\pm 1.76m$ dieper aan als de aanpalende woning maar dient wel volledig hetzelfde profiel van het hoofdgebouw van de aanpalende woning te volgen met eenzelfde kroonlijst en nokhoogte en eenzelfde diepte. Op deze manier is er langs beide zijden eenzelfde af te werken zijgevel. De bouwdiepte van de aanbouw op kavel 1 kan tot maximaal de huidige diepte van de recent gerealiseerde aanbouw van de aanpalende woning. De kroonlijst van het plat dak van de aanbouw moet identiek zijn als deze van de naastliggende aanbouw.

g) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen zorgen de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling voor een aanvaardbare impact. De schaal van het project, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn inpasbaar in de directe omgeving. De impact op de mobiliteit is beperkt en aanvaardbaar.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de beoogde verkaveling is verenigbaar met het planologisch voorschrift van woongebied met landelijk karakter. Het deel gelegen in agrarisch gebied wordt uit de verkaveling gesloten;*
- de verkaveling voorziet een afwerking van de woning op het aanpalend perceel wat positief is;*
- de gecreëerde kavel 1 is voldoende groot en breed met een zijdelingse strook van 3.00m en een bouwbreedte van 7.72m en een diepe tuin;*
- de linker aanpalende woning krijgt een tuin door de herverdeling van de verkaveling met mogelijkheid tot het stallen van een wagen op het eigen perceel gelet op de bestaande voetweg;*

- *in de toekomst bestaat de mogelijkheid om op de 2 naastgelegen percelen samen, 2 gekoppelde woningen te voorzien;*
 - *de aangepaste stedenbouwkundige voorschriften zorgen voor een goede integratie in het straatbeeld.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de heer Michel DE MULDER vordert met een aangetekende brief van 14 juni 2017 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0741/A. Met een arrest van 12 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/0975 stelt de Raad de afstand van geding (ten gevolge van een dading tussen partijen) vast.

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 de tijdigheid van de vordering betreft

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat ze als burens rechtstreeks betrokken zijn bij de verkaveling naast hun woning, aangezien de verkaveling voor extra parkeerdruk zal zorgen en het straatbeeld negatief zal beïnvloed worden.

2.

De verwerende partij stelt dat de Raad het belang van de verzoekende partijen en de ontvankelijkheid van het verzoekschrift moet beoordelen en het desgevallend als onontvankelijk afwijzen.

3.

De tussenkomende partijen menen dat de verzoekende partijen niet getuigen van het vereiste belang. Ze zijn van oordeel dat de verzoekende partijen in de omschrijving van hun belang immers verwijzen naar het feit dat de verkaveling voor extra parkeerdruk zal zorgen, terwijl het geheel onduidelijk is en het geenszins wordt gestaafd hoe een eengezinswoning voor een noemenswaardige parkeerdruk kan zorgen.

Ze merken ook op dat het weliswaar het doel mag zijn van de verzoekende partijen om een goede stedenbouwkundige ordening te bekomen, maar dat ze niet aantonen welke hinder en nadelen

ze als omwonenden ondervinden door de bestreden beslissing. De tussenkomende partij benadrukt dat loutere opportunitetskritiek niet kan aanvaard worden.

Ze besluiten dat de ingeroepen mogelijke hinder en nadelen onvoldoende persoonlijk, direct en actueel zijn, minstens wordt dit niet aangetoond.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat de parkeerdruk reëel is, aangezien de twee parkeerplaatsen in gebruik bij woning met nummer 24 door het verkavelingsvoorstel worden verwijderd en er hiervoor geen compensatie kan geboden worden. Er is volgens hen geen enkele parkeermogelijkheid op eigen terrein voorzien. Ze vrezen dat wagens zich voor hun perceel zullen stallen, wat het zicht op het aankomende verkeer zal belemmeren en tevens het landelijk gevoel zal doen verminderen.

Bovendien zal er door het ontwerp van de groene tuin waar verzoekers heden op uitkijken, niets overblijven. Ze stellen dat het uitzicht op de nieuwe woning onaangenaam zal zijn door het gabarit ervan en doordat een wachtgevel zal gecreëerd worden.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moeten kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partijen zullen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen ze moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die ze ondervinden of vrezen te ondervinden.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partijen redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door hen aangevoerde hinder of nadelen.

Deze bepaling vereist ook niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partij kan worden ondervonden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

2.

In de antwoordnota vraagt de verwerende partij dat de Raad het “*belang van de verzoekende partijen en de ontvankelijkheid van het verzoekschrift zal willen beoordelen en het desgevallend als onontvankelijk zal afwijzen*”.

Wanneer een partij een exceptie betreffende de ontvankelijkheid van een vordering (en meer specifiek: wat betreft het belang van de verzoekende partijen) wil opwerpen dan dient ze aan de hand van concrete feitelijke vaststellingen en van de juridische gevolgen die ze uit vermelde feitelijke gegevens meent te kunnen afleiden, concreet aan te duiden waarom ze meent dat de betrokken vordering onontvankelijk zou zijn.

De eerder vrijblijvende vraag van de verwerende partij aan de Raad kan niet begrepen worden als het aanvoeren van een exceptie.

Ten overvloede stelt de Raad dat in zover de verzoekende partijen de heroverweging van de bestreden beslissing zouden vragen, er dient op te worden gewezen dat de Raad als administratief rechtscollege enkel een vernietigingsbevoegdheid heeft, waarbij hij in eerste instantie een legaliteitstoets zal uitvoeren en zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan. De Raad is evenmin bevoegd om bij wijze van injunctie aan de verwerende partij op te leggen om een positieve beslissing te nemen. Anders dan de verwerende partij dat ziet, formuleren de verzoekende partijen in hun verzoekschrift ook wettigheidskritiek en vragen ze om de bestreden beslissing te vernietigen.

3.

De verzoekende partijen roepen als naburige eigenaars onder meer privacy-, zicht- en mobiliteitshinder (parkeerdruk en verkeersveiligheid) in ter ondersteuning van hun belang.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen zich in het apart onderdeel "*Naam, hoedanigheid en adres van de verzoekers*" beperken tot het louter vermelden dat "*de verkaveling voor extra parkeerdruk zal zorgen en het straatbeeld negatief zal beïnvloed worden*". Ze onderbouwen deze stelling echter verder niet.

Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad evenwel rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd. In wat de Raad als een eerste onderdeel bij het enig middel beschouwt, verduidelijken de verzoekende partijen dat met de bestreden beslissing twee parkeerplaatsen zullen verdwijnen en dat de mogelijkheid om in de achtertuin te parkeren, zoals wordt voorgehouden in de bestreden beslissing, onmogelijk is. Ze zijn van oordeel dat daardoor op de openbare weg (Asbeekstraat) zal worden geparkeerd, die evenwel geen openbare parkeerplaatsen voorziet en een breedte van ongeveer vijf meter heeft. De reeds belaste straat zal hierdoor volgens hen verder belast worden, waardoor de verkeersveiligheid en het landelijke karakter in het gedrang komt.

Gelet op het voorgaande en op het feit dat de verzoekende partijen naast het projectgebied wonen, maken ze op afdoende concrete wijze aannemelijk dat het mogelijke parkeren op de openbare weg minstens als hinderlijk zal worden ervaren en beschikken ze als derde-belanghebbenden over het rechtens vereiste belang.

4.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

1.1

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de verkavelingsaanvraag niet strookt met een goede ruimtelijke ordening, en ze verwijzen daarvoor ook naar wat reeds werd aangevoerd door de gemeentelijke en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Vooreerst zetten ze hun argumentatie inzake de mobiliteitsimpact en veiligheid uiteen. Ze stellen dat met de bestreden beslissing twee parkeerplaatsen zullen verdwijnen en dat de mogelijkheid om in de achtertuin te parkeren, zoals wordt vooropgesteld in de bestreden beslissing, onmogelijk is. Er bestaat volgens hen geen mogelijkheid tot parkeren op het eigen terrein waardoor op de openbare weg (Asbeekstraat) zal worden geparkeerd, die echter geen openbare parkeerplaatsen voorziet en een breedte van ongeveer vijf meter heeft. De reeds belaste straat zal hierdoor volgens hen verder belast worden, waardoor de verkeersveiligheid en het landelijke karakter in het gedrang komt.

Ten tweede voeren ze aan dat de transformatie van de woning met nummer 24 tot een zeer smalle, gesloten bebouwing niet strookt met de onmiddellijke omgeving, en in het bijzonder met de bebouwing in de straat, die wordt gekenmerkt door open en halfopen bebouwing.

Dit brengt volgens hen met zich mee dat het onmogelijk wordt om de woning met nummer 24 ooit nog af te breken en opnieuw op te bouwen.

Ten derde maken de verzoekende partijen een berekening waaruit ze afleiden dat in de voorgestelde verkaveling een hogere bouwdichtheid wordt gecreëerd dan de directe omgeving, met name voor woning met nummer 24, waarvan de dichtheid 4 maal zo hoog is als in de omgeving.

Tevens zetten de verzoekende partijen in hun verzoekschrift nog uiteen dat de vermelding van de rechterzijgevel als wachtgevel niet correct is. Ze staft deze stelling enerzijds met het feit dat de woning niet op de perceelgrens staat en perceel H317k nu in gebruik is als zijtuin bij de woning en anderzijds met het gegeven dat bij een vorige bouwaanvraag (2014) de gevel niet als wachtgevel werd aangevraagd maar er integendeel een raam in deze zijgevel werd aangevraagd.

Daartegenover staat dat volgens hen de linkerzijgevel van de bestaande woning met nummer 24 wel een wachtgevel is, die echter nooit kan afgewerkt worden (gelet op de aanpalende voetweg). Dit vormt voor de verzoekende partijen een doorn in het oog voor het gehele straatbeeld.

Ten vierde bespreken de verzoekende partijen de visueel-vormelijke elementen en de schaal van aanvraag. Ze komen terug op het probleem dat de linkerzijgevel een onafgewerkte wachtgevel zal blijven (zie hoger). Ze herhalen dit argument nogmaals verder in het verzoekschrift onder het punt 'esthetische gevolgen'. Ze vervolgen dat een kroonlijsthoogte van meer dan 8 meter (voor de nieuwe op te richten woning) niet in verhouding is met de omliggende omgeving/ het straatbeeld bestaande uit bebouwing met kroonlijsthoogtes variërend van 3 tot 6 meter.

Ten vijfde menen ze dat de aanvraag niet strookt met een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, en herhalen ze dat het niet mogelijk is om de woning met nummer 24 in de toekomst te herbouwen (bijvoorbeeld na een brand).

1.2

Daarnaast zetten de verzoekende partijen uiteen dat de aanplakking van de bekendmaking van de vergunning niet correct is verlopen, omdat deze onvoldoende leesbaar was vanaf de openbare weg, terwijl deze goed zichtbaar en leesbaar moet zijn. Ze menen dat er een mogelijkheid bestaat dat er een actiemogelijkheid werd ontnomen aan de burens.

2.

De verwerende partij antwoordt vooreerst dat de verkavelingsvergunning geenszins een probleem kan vormen voor de mobiliteit en/of verkeersveiligheid ter plaatse. De bewoners van de woning met nummer 24 zullen immers hun voertuig kunnen stallen achter hun woning. Dat daarvoor toegang zou moeten worden genomen via een weg in private eigendom van iemand anders is volgens haar niet relevant aangezien een vergunning een zakelijk karakter heeft en verleend wordt onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Ook voor de nieuwe woning zal er zich geen parkeerprobleem voordoen, aangezien er een voldoende diepe voortuin kan worden gerealiseerd waar een wagen kan worden gestald. Tot slot meent ze dat de Asbeekstraat een voldoende brede gemeenteweg is, waar probleemloos voertuigen kunnen worden geparkeerd.

De verwerende partij stelt verder dat de bouwdichtheid, het ruimtegebruik en de duurzame ruimtelijke ordening evenmin een probleem vormen, aangezien door de verkavelingsvergunning een wachtgevel zal worden afgewerkt, de nieuwe kavel voldoende groot is en de bouwdichtheid geenszins overdreven hoog is.

Tot slot antwoordt de verwerende partij dat de aanvraag ook visueel-vormelijk in het straatbeeld past, omdat de nieuwe woning immers volledig hetzelfde profiel zal volgen (eenzelfde kroonlijst, nokhoogte en diepte) als de aanpalende woning.

Ze besluit dat ze terecht tot de beslissing kon komen dat de aanvraag (mits een aantal aanpassingen) verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en dat ze dit afdoende en uitgebreid gemotiveerd heeft.

3.

De tussenkomende partijen lezen in het verzoekschrift drie onderdelen.

Ze benadrukken dat de bestaande woning met nummer 24 niet in de verkaveling is begrepen. Met betrekking tot de aangevoerde mobiliteitsimpact (eerste onderdeel) en het aldaar door de verzoekende partijen geschetste parkeerprobleem merken ze op dat de kern van dit betoog betrekking heeft op de bestaande woning met nummer 24 die echter buiten de verkaveling valt. Ze wijzen er ook op dat kavel 2 buiten de verkaveling wordt gesloten en dat dit lot juist voorzien werd als mogelijkheid voor deze woning om op eigen terrein te parkeren. Ze stellen dat de verleende vergunning enkel betrekking heeft op kavel 1, zodat een discussie over de aanpalende woning met nummer 24 geen reden tot vernietiging kan vormen.

De tussenkomende partijen wijzen ook op de bijkomstige aard van het motief inzake de mogelijkheid tot parkeren in de door kavel 2 gecreëerde tuinzone. Het feit dat voor die mogelijkheid via een bestaande wegenis nog bepaalde erfdienstbaarheden zouden moeten worden gevestigd, doet volgens de tussenkomende partijen geen afbreuk aan de verleende vergunning, en ze wijzen hiervoor op artikel 4.2.22 VCRO. Ze merken op dat de Raad niet bevoegd is om over dergelijke burgerrechtelijke discussies te oordelen.

Over het tweede onderdeel voeren de tussenkomende partijen aan dat de woning met nummer 24 een bestaande kleine woning is die kwalitatief (en met vergunning) werd gerenoveerd. Verder menen ze dat de vermeende onmogelijkheid om de woning met nummer 24 (met wachtgevel waaraan wordt gebouwd) terug op te bouwen na afbraak, niets te maken heeft met het ontwerp en het aangevraagde, zodat er met dergelijke hypothesen geen rekening moest worden gehouden.

Voor wat betreft de bouwdichtheid en de kroonlijsthoogte, stellen ze dat de verwerende partij deze terecht in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening heeft geacht, aangezien er geen sprake is van een abnormale woondichtheid, noch van een buitenproportioneel gabariet. Ze zijn van oordeel dat de verzoekende partijen niet aantonen dat het oordeel van de verwerende partij kennelijk onredelijk is.

Met betrekking tot het derde onderdeel inzake de aanplakking van de vergunning, menen de tussenkomende partijen dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij dit onderdeel en bovendien geen concrete elementen aanvoeren die wijzen op de aangevoerde onregelmatigheid.

Tot slot stellen de tussenkomende partijen dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de verwerende partij onzorgvuldig is geweest. Ze zijn van oordeel dat de verzoekende partijen eerder opportuniteitskritiek uiten en dat de verwerende partij de beslissing afdoende en niet kennelijk onredelijk heeft gemotiveerd.

4.

In de wederantwoordnota vullen de verzoekende partijen vooreerst aan dat zowel de verwerende als de tussenkomende partij herhaaldelijk verwijzen naar een historische, gedateerde en foutieve toestand gezien de kadastrale percelen 317E en 317D niet meer bestaan. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gebeurde volgens hen dus op basis van de historische en niet van de huidige toestand. Ze zetten de gevolgen hiervan uiteen voor wat betreft de tuinzone.

Ze herhalen daarnaast dat de rechterzijgevel geen wachtgevel betreft aangezien deze muur staat ingeplant in het midden van perceel 317L.

Wat betreft het verweer over het zakelijke karakter van een vergunning, wijzen de verzoekende partijen op 4.2.22, §2 VCRO. Ze stellen dat de verwerende partij geen bevoegdheid heeft om een erfdienstbaarheid op te leggen en er evenmin kan van uitgaan dat een erfdienstbaarheid zal vastgelegd worden, aangezien de eigenaar van de voetweg dit reeds duidelijk heeft gemaakt. Van de voetweg op zich kan volgens hen evenmin gebruik worden gemaakt (aangezien deze slechts een breedte van 1,60 meter heeft). Er bestaat volgens de verzoekende partijen dan ook geen mogelijkheid tot het stallen van de wagen op het eigen terrein van woning met nummer 24.

Verder wordt in de antwoordnota volgens de verzoekende partijen foutief gesteld dat de nieuw te bouwen woning hetzelfde profiel van de aanpalende woning zal volgen met eenzelfde kroonlijst, nokhoogte en diepte. Ze wijzen opnieuw op de kroonlijsthoogte van 8,27 meter en stellen dat de verwerende partij zichzelf tegenspreekt, aangezien in de aangepaste stedenbouwkundige voorschriften werd opgenomen dat de bouwlijn op 1,76 meter achter de voorgevel van de woning met nummer 24 zal liggen.

Ze herhalen ook dat de verkaveling zorgt voor een transformatie van de woning naar een geheel andere typologie (o.m. zonder zijtuin).

Over de onmogelijkheid tot wederopbouw van woning met nummer 24 stellen ze dat de verkaveling de toekomstige mogelijkheden beperkt.

Ze vatten hun wederantwoordnota samen en stellen dat de verwerende partij uitgaat van foutieve feitelijke gegevens met betrekking tot de kadastrale toestand, de interpretatie van de rechter zijgevel als een wachtgevel en de burgerrechtelijke toestand van de voetweg naast de woning. Ze besluiten dat *“ondanks de meermaalse verwijzing naar de correcte toestand, zowel door ons als bezwaarindieners, als door de bevoegde stedenbouwkundigen, heeft de verwerende partij het nagelaten dit in rekening te brengen. Bijgevolg heeft de verwerende partij niet correct geoordeeld en heeft zij een onzorgvuldige beslissing uitgebracht”*.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen beroepen zich in essentie op de schending van de goede ruimtelijke ordening, waarbij ze dit voor een aantal aandachtspunten/ criteria concreet uiteenzetten. Voor het overige verwijzen ze naar de motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht die volgens hen geschonden is door de bestreden beslissing.

2.

2.1

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Ze moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en kan, maar is daartoe niet verplicht, rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Ze moet tevens rekening houden met de ingediende bezwaren, grieven en adviezen.

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of ze op grond daarvan niet kennelijk onredelijk heeft geoordeeld.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop ze 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.

Deze 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 en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. De motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal dan slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

2.2

Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat een verzoekende partij een betoog voert waaruit blijkt dat ze gekant is tegen het vergund project. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Het is aan de verzoekende partij die de inpasbaarheid van het beoogde in het licht van een goede ruimtelijke ordening betwist om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich dan ook niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd of mogelijke relevante aandachtspunten niet in aanmerking heeft genomen.

3.

3.1

In wat de Raad als een eerste middelonderdeel beschouwt, bekritisieren de verzoekende partijen de beoordeling van de verwerende partij inzake de mobiliteitsimpact en veiligheid, waarbij ze voornamelijk het gebrek aan voldoende parkeermogelijkheid (op eigen terrein) bekritisieren.

Nog daargelaten de vraag of het loutere feit dat er geen parkeerplaats zou zijn voorzien op het eigen terrein (lot 1) zodat er zou moeten worden geparkeerd op de openbare weg, met zich mee zou brengen dat de beoordeling van het mobiliteits- en verkeersveiligheidsaspect, kennelijk onredelijk zou zijn, stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen uitgaan van een verkeerd uitgangspunt.

Immers, voor kavel 1 en de daarop nieuw op te richten eengezinswoning, wordt de parkeerbehoefte geenszins afgewenteld op de straat. Er zal namelijk mogelijkheid zijn om een wagen te stallen vóór deze eengezinswoning. Dit wordt uitdrukkelijk overwogen in de bestreden beslissing (*“Om een voldoende diepe voortuin te behouden en de mogelijkheid te hebben om een wagen te stallen voor de woning wordt opgelegd dat de bouwlijn van de nieuwe woning op kavel 1 op 5.00m van de rooilijn moet liggen. De nieuwe woning vangt dus +- 1,76 meter dieper aan als de aanpalende woning”*) en de verkavelingsvoorschriften werden door de verwerende partij daartoe aangepast (*“het voorgevelvlak ligt op 1,76 meter van de voorgevel van de linker woning nr. 24”*) en de naleving ervan wordt als vergunningsvoorwaarde opgenomen.

De beweerdelijke parkeerproblemen die zouden ontstaan voor de woning met nummer 24 omdat de parkeernood daar, na het verdwijnen van twee parkeerplaatsen op het aanpalende perceel, niet zou kunnen worden opgevangen op het eigen perceel, zijn - zoals de tussenkomende partijen terecht opmerken - niet relevant in het kader van de toets aan de goede ruimtelijke ordening van

het concrete verkavelingsproject. Immers, het vergunde verkavelingsproject omvat geenszins (het perceel van) de woning met nummer 24 en evenmin “lot/kavel 2” (het gedeelte gelegen achter de woning met nummer 24 en voorzien als tuin). Vooreerst staat vast, ongeacht de kadastrale aanduiding op het verkavelingsplan, dat de bestaande woning met nummer 24 geen deel uitmaakt van het verkavelingsontwerp. Daarnaast worden de aanpalende percelen verdeeld in een lot 1 en lot 2 waarbij lot 2, voorzien om als tuin te dienen bij de bestaande woning met nummer 24, uit de verkaveling wordt gesloten. Dit wordt ook uitdrukkelijk in de bestreden beslissing bevestigd. De verzoekende partijen betwisten dit niet en uiten hier geen kritiek op. De discussie over het parkeren bij de bestaande woning (nr. 24) die samen met kavel 2 één geheel zal vormen, kan dan ook in onderhavig beroep tot vernietiging niet dienstig aan bod komen.

Louter ten overvloede stelt de Raad dienaangaande vast dat kavel 2 (“tuin”), die te bereiken is via de bestaande voetweg, juist de mogelijkheid zal bieden om een wagen te stallen, hetgeen de bestreden beslissing terecht (weliswaar in een overtoollig motief) aanhaalt.

Nog daargelaten de vaststelling dat de verzoekende partijen alleszins geen belang hebben bij het middelonderdeel (inzake het onmogelijk gebruik van de voetweg omdat deze in private eigendom is van de heer Michel De Mulder en er geen privaatrechtelijke erfdienstbaarheid werd gevestigd voor het recht van doorgang van een wagen) omdat dit in essentie neerkomt op een zakenrechtelijke/eigendomsdiscussie, is dit betoog in het kader van het concreet vergunde project evenmin relevant.

3.2

In wat de Raad als een tweede middelonderdeel beschouwt, stellen de verzoekende partijen in essentie dat de transformatie van woning met nummer 24 naar een smalle, gesloten bebouwing niet strookt met de in de omgeving bestaande toestand (straatbeeld).

Ook hier vertrekken de verzoekende partijen van een verkeerd uitgangspunt. Zoals in de bestreden beslissing correct wordt overwogen, zullen er met het verkavelingsontwerp 2 eengezinswoningen in halfopen verband ontstaan. Ten onrechte beweren de verzoekende partijen dat er gesloten bebouwing zou ontstaan.

3.3

In een derde middelonderdeel zetten de verzoekende partijen één en ander uiteen in verband met de linker- en rechterzijgevel, waarbij ze stellen dat de rechterzijgevel ten onrechte als wachtgevel werd gekwalificeerd. Hierdoor kan volgens hen de woning met nummer 24 in de toekomst niet meer worden afgebroken/terug opgebouwd. Ze beklagen zich daarnaast over het feit dat de linkerzijgevel van de bestaande woning met nummer 24 een wachtgevel blijft.

De Raad wijst, overigens voor wat het ganse middel betreft, op de stelplicht die op de verzoekende partijen rust. In het bijzonder wanneer de beoordeling (en motivering) van de goede ruimtelijke ordening wordt betwist, dient een verzoekende partij een op de motivering van de bestreden beslissing toegespitst betoog te voeren, en kan ze zich niet beperken tot het uiten van een tegenovergestelde mening, en het vervallen in opportunistische kritiek, zoals ze hier doet.

Immers, de argumentatie van de verzoekende partijen inzake de onmogelijkheid tot afbraak van de woning met nummer 24, werd uitdrukkelijk ontmoet in de bestreden beslissing (“*Het staat vast dat de grondige verbouwing en renovatie van de linker aanpalend woning recent vergund werd (...) Ondertussen zijn deze werken uitgevoerd en betreft het een bescheiden woning met de nodige comfort. Het raam in de rechter zijgevel van de uitbouw is niet uitgevoerd. De ordening is*”).

vastgelegd en bestendigd en rekening houdend met deze bestaande toestand kan er niet uitgegaan worden van een afbraak van deze woning”) doch de verzoekende partijen negeren deze motivering compleet en hernemen nogmaals hun argumentatie.

Ten overvloede merkt de Raad op dat de verzoekende partijen weliswaar vooropstellen, doch geenszins aantonen dat de onmogelijkheid tot afbraak niet in overeenstemming zou zijn met een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, in de zin van artikel 1.1.4 VCRO, dat bepaalt dat door de vergunningverlenende overheid mede rekening dient te worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht, waaronder de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, esthetische, economische en sociale gevolgen, met het oog op ruimtelijke kwaliteit.

Verder stelt de Raad ten overvloede vast dat, in zoverre de verzoekende partijen met hun betoog dat de rechterzijgevel geen wachtgevel is omdat (onder meer) de woning met nummer 24 niet op de perceelgrens staat, de schending van de afwerkingsregel uit artikel 4.4.3 VCRO trachten aan te voeren, de vereisten uit dit artikel evenwel niet van toepassing zijn op percelen die wél voor woningbouw bestemd zijn, zoals ter zake. Met de term “wachtgevel” bedoelde de verwerende partij in de bestreden beslissing klaarblijkelijk “blinde gevel”, doch ook niet meer dan dat.

Bovendien verliezen de verzoekende partijen blijkbaar uit het oog dat het verkavelingsproject de verdeling van een terrein (ongeacht de kadastrale nummering en begrenzing) omvat zodat de loutere vaststelling dat de rechtergevel van de bestaande woning op heden in het midden van een kadastraal perceel ligt, niet dienstig kan worden ingeroepen.

3.4

In een vierde middelonderdeel leveren de verzoekende partijen kritiek op de te hoge bouwdichtheid voor de woning met nummer 24 die door de bestreden beslissing zou worden gecreëerd. De bouwdichtheid zou 4 maal zo hoog liggen als in de omgeving (Asbeekstraat).

De Raad stelde hoger reeds vast dat de bestaande woning met nummer 24 geen uitstaans heeft met het voorwerp van de verkavelingsaanvraag en dus evenmin met het voorwerp van de bestreden beslissing. Het middelonderdeel dat erop neerkomt dat de bouwdichtheid van woning met nummer 24 niet in overeenstemming zou zijn met de in de omgeving bestaande toestand is dan ook onontvankelijk bij gebrek aan belang. Het belang van de verzoekende partijen kan maar bestaan in het doen afwenden van de nadelige impact van de vergunde verkavelingsvergunning, zodat een woning die onafhankelijk van de vergunde verkaveling bestaat en blijft bestaan-niet dienstig als voorwerp van de kritiek kan dienen.

3.5

In wat de Raad als een vijfde middelonderdeel beschouwt, menen de verzoekende partijen dat de voorziene kroonlijsthoogte van 8,27 meter niet in verhouding is met de omliggende omgeving en ongewenst is in het straatbeeld.

Nog daargelaten de vaststelling dat deze bewering niet gestaafd wordt met andere kroonlijsthoogtes (met uitzondering van de vermelding van de kroonlijsthoogte van de linksaanpalende bestaande woning met nummer 24) zodat de niet-inpasbaarheid van de voorziene kroonlijsthoogte ten opzichte van de in de omgeving bestaande toestand opnieuw een loutere mening/bewering betreft, is het middelonderdeel eerst en vooral gesteund op een verkeerde interpretatie van de bestreden beslissing.

Immers, in weerwil van wat de verzoekende partijen beweren en trachten aan te tonen met een hoogst onduidelijke schets, dient de kroonlijsthoogte van de nieuw op te richten woning even hoog te zijn als deze van de linksaanpalende woning, zijnde 6,39 meter.

Dit blijkt niet alleen uit de bewoordingen van de bestreden beslissing zelf (***“Mits een aantal aanpassingen is de voorliggende aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats (...) De nieuwe woning vangt dus +-1,76 m dieper aan als de aanpalende woning maar dient wel volledig hetzelfde profiel van het hoofdgebouw van de aanpalende woning te volgen met eenzelfde kroonlijst en nokhoogte en eenzelfde diepte...”***), doch ook uit de aangepaste verkavelingsvoorschriften waarvan de naleving als voorwaarde werd opgelegd (***“2.1 voorschriften hoofdgebouwen; 2.1.c GABARIT eenzelfde gabarit als woning nr. 24”***), en vooral uit het aangepaste plan (stuk 3, deel I van het administratieve dossier, in rood aangeduid), hetwelk een bijlage bij de bestreden beslissing vormt.

Het onderdeel mist feitelijke grondslag.

3.6

In een laatste middelonderdeel bekritiseren de verzoekende partijen de onduidelijke (onvoldoende leesbare) bekendmaking van de vergunning, waardoor er “de mogelijkheid bestaat dat nog burens niet met de vergunning akkoord zijn maar dit niet hebben opgemerkt”.

Een verzoekende partij heeft in beginsel belang bij een middel, indien de vernietiging van de bestreden beslissing op basis van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld.

De openbaarmaking heeft als doel belanghebbende derden, zoals de verzoekende partijen, de mogelijkheid te bieden de beslissing van de deputatie aan te vechten bij de Raad. De verzoekende partijen hebben tijdig bij de Raad beroep ingesteld tegen de bestreden beslissing. Ze hebben dan ook geen belang bij dit middelonderdeel.

De bewering dat niet nadere genoemde burens niet in staat zouden zijn geweest om een beroep in te stellen bij de Raad, doet hier geen afbreuk aan, niet in het minst omdat de verzoekende partijen van een *persoonlijk* belang bij het middelonderdeel moeten getuigen.

4.

De Raad stelt tot slot vast dat de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota nog benadrukken dat de verwerende partij de verkeerde kadastrale toestand zou in acht genomen hebben bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Uit het ingediende aanvraagdossier en specifiek het verkavelingsontwerp blijkt evenwel zeer duidelijk wat de bestaande toestand en wat de nieuwe toestand betreft.

Dat percelen doorheen de tijd een gewijzigde nummering krijgen heeft in beginsel geen invloed op de beoordeling van de ‘in de omgeving bestaande toestand’. De toestand heeft immers betrekking op de feitelijk bestaande toestand en niet de kadastrale toestand.

5.

Het enig middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Johny BLONTIA en mevrouw Carine DE WAELE is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 februari 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS