

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1068
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0355/A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ZELE vertegenwoordigd door advocaten Peter DE SMEDT en Sofie DE MAESSCHALCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkommende partij	de bvba DALIMCO vertegenwoordigd door advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH met woonplaatskeuze op het kantoor te 9230 Wetteren, Wegvoeringstraat 41

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 januari 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 november 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 12 juli 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunningswijziging verleend op de percelen gelegen te 9240 Zele, Kouterbosstraat 94, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummers 0884 A2 en 0884 F2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 15 mei 2018.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Jan OPSOMMER *loco* advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH voert het woord voor de tussenkomenende partij.

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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. TUSSENKOMST

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 4 maart 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 7 april 2017 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

De tussenkomenende partij dient op 22 februari 2016 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunningswijziging. De tussenkomenende partij beoogt *“de oorspronkelijke naast elkaar gelegen kavels 1 en 2 die samengevoegd werden, opnieuw opsplitsen met een lot aan de openbare weg en een achterliggend lot met toegang dmv erfdienstbaarheid op de bestaande oprit”*. De aanvraag heeft betrekking op de percelen gelegen te 9240 Zele, Kouterbosstraat 94.

Een eerdere gelijkaardige aanvraag werd in eerste administratieve aanleg door de verzoekende partij geweigerd op 28 september 2015 en in administratief beroep door de verwerende partij op 5 februari 2016.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 maart 2016 tot en met 28 april 2016, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De verzoekende partij weigert op 12 juli 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij. De verzoekende partij weigert om de volgende redenen:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

De toegang naar lot 1 wordt geregeld via een erfdienstbaarheid. Lot 1 zal dus niet aan een uitgeruste weg grenzen.

Er is bij de aanvraag ook geen wegenisdossier gevoegd voor het realiseren van een nieuwe weg.

Bijgevolg kan dit terrein niet bouwrijp gemaakt worden oa. een aansluiting op de riolering van de Kouterbosstraat is praktisch niet realiseerbaar. Aangezien dit terrein volgens het gemeentelijk zoneringsplan gelegen is in de centrale zone is een behandeling van afvalwater via een IBA niet toegelaten.

De bestaande woning is gebouwd in functie van de Kouterbosstraat. Het bouwen van een nieuwe woning achter deze woning — wat door de verkavelingswijziging beoogd wordt — gaat in tegen de gangbare principes van goede ruimtelijke ordening.

De voorgestelde tweede bouwzone betreft geen restgrond. Het realiseren van een bouwlot in tweede bouwzone zou het lukraak aansnijden betekenen van een binnengebied dat nog niet geordend is via een ruimtelijk plan. Een dergelijke invulling hypothekeert de ontwikkeling van dit binnengebied. Het fragmentair aansnijden van dergelijke gebieden zal resulteren in een niet optimale benutting ervan, en zal de toekomstige mogelijkheden negatief beïnvloeden.

Er zijn geen afdoende, met de ordening verband houdende motieven, om inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, tot een positief advies te komen. De mogelijkheid van een ontwikkeling van het binnengebied is een relevant aspect van goede ruimtelijke ordening en leidt in dit geval tot een negatieve beoordeling.

Enkel een ontwerp dat past in een mogelijk totaalplan voor deze zone kan voor vergunning in aanmerking komen. De huidige aanvraag brengt een goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

Een gelijkaardige aanvraag werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op 28 september 2015.

Deze weigering werd in beroep bevestigd door de bestendige deputatie op 5 februari 2015. De deputatie had echter een opening gelaten "vanuit zuinig ruimtegebruik kan aanvaard worden dat in tweede bouwzone gebouwd wordt, doch enkel wanneer het perceel dat toelaat, en het kan verdeeld worden met behoud van zowel links, rechts als achter de in tweede bouwzone gangbare afstand van 10 m ten opzichte van de perceelsgrenzen, en nevenfuncties uitgesloten worden".

Aan deze bepaling van zuinig ruimtegebruik is duidelijk niet voldaan. Het fragmentair aansnijden van het binnengebied veroorzaakt een inefficiënt ruimtegebruik.

Ten tweede is links vooraan het af te splitsen terrein een zone voor berging getekend. Hierdoor wordt "de in tweede bouwzone gangbare afstand van 10 m ten opzichte van de perceelsgrenzen" niet gerespecteerd.

Dat het aspect van goede ruimtelijke ordening bij het verlenen van een verkavelingsvergunning sterk doorweegt kan ook afgeleid worden uit het arrest nr. 147/2003 van 19 november 2003 van het Grondwettelijk Hof dat stelt:

"De verkavelingsvergunning roept niet alleen rechten en verplichtingen in het leven voor de kopers van verkavelde goederen zij heeft ook, anders dan de bouwvergunning, een verordenend karakter. De verkavelingsvergunning heeft in dat opzicht een waarde die vergelijkbaar is met die van een bijzonder plan van aanleg doordat haar functie niet alleen erin bestaat de kopers en de gemeenten te beschermen, maar ook het algemeen belang te vrijwaren door een goede ruimtelijke ordening."

Verder wordt gesteld in een arrest van 22/03/16 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb/N1516/0837):

"Ook in de recente rechtspraak van de Raad van State wordt gewezen op het hybride karakter van een verkavelingsvergunning. Een verkavelingsvergunning is enerzijds, ten aanzien van de begunstigde, een individuele akte die hem toelaat zijn terrein te verdelen, en anderzijds, zowel ten aanzien van de begunstigde als ten aanzien van derden, een reglementaire akte die door het vaststellen van een plan en van stedenbouwkundige voorschriften toelaat de goede ruimtelijke ordening te verzekeren.

De finaliteit van een verkavelingsvergunning is derhalve niet enkel het bebouwbaar maken van kavels, maar tevens, zoals blijkt uit het voorgaande, een instrument van goede ruimtelijke ordening.

In dat opzicht is niet uit te sluiten dat er redenen van goede ruimtelijke ordening kunnen zijn om niet elke kavel van een verkavelingsgebied een bebouwbaar karakter te geven, maar integendeel te voorzien in onbebouwbare kavels."

Het gevraagde voldoet niet aan de goede ruimtelijke ordening.

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 9 augustus 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 september 2016 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het verslag luidt onder meer als volgt:

“ ...

De oorspronkelijk naast elkaar gelegen kavels 1 en 2, die samengevoegd werden, worden met huidige aanvraag opnieuw opgesplitst, met een lot aan de openbare weg en een achterliggend lot met toegang door middel van een erfdienstbaarheid op de bestaande oprit. Deze erfdienstbaarheid op het lot 2 wordt gerealiseerd over een afstand van meer dan 75m.

De verkavelingsvoorschriften voorzien op het nieuw gecreëerde lot 1 een bebouwbare zone, voor het oprichten van een eengezinswoning in een pastoriestijl, zonder nevenfuncties, welke een oppervlakte heeft van 13m op 17m. Links, rechts en achteraan wordt een bouwvrije afstand tot de perceelsgrenzen voorzien van 10m. Ten opzichte van de zuidelijke perceelsgrens, scheiding met het lot 2, achter de paardenstal, wordt een bouwvrije afstand voorzien van 6m.

Een gelijkaardige aanvraag voor verkavelingswijziging werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op 28 september 2015.

Deze weigering werd in beroep bevestigd door de bestendige deputatie op 5 februari 2015. De deputatie had echter een opening gelaten: "vanuit zuinig ruimtegebruik kan aanvaard worden dat in tweede bouwzone gebouwd wordt, doch enkel wanneer het perceel dat toelaat, en het kan verdeeld worden met behoud van zowel links, rechts als achter de in tweede bouwzone gangbare afstand van 10 m ten opzichte van de perceelsgrenzen, en nevenfuncties uitgesloten worden".

Het voorgestelde achterste lot ligt in een tweede bouwzone, wat principieel niet verboden is gelet op de zonebestemming, doch het bijkomend creëren van een enkel via een 75m diepe erfdienstbaarheid bereikbaar bouwlot achter de bestaande woning én nog eens bijkomend achter een paardenstal, getuigt niet van een goede plaatselijke aanleg en is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Het beoogde lot 1 kan dus ook in voorliggende aanvraag nog steeds enkel bereikt worden via een erfdienstbaarheid over het voorliggend perceel. Het creëren van een bijkomend bouwlot, waarbij een dergelijke ondermaatse ruimtelijke ontwikkeling wordt uitgebouwd, is niet verantwoord.

Appellant stelt in zijn beroepschrift dat er binnen een woongebied geen verbod bestaat op het bouwen binnen een tweede bouwzone en verwijst hierbij naar de rechts op het perceel van de aanvraag aansluitende wijk De Vlasschaard'. De bedoelde wijk De Vlasschaard' is een ontwikkeling van een binnengebied, mede door het creëren van wegenis. De in deze wijk gecreëerde bouwloten zijn daarbij allen gelegen dadelijk aansluitend op een openbare wegenis, zodat de stelling 'het bouwen in een tweede bouwzone' hierbij ruimtelijk niet aan de orde is. Dit in tegenstelling tot het beoogde lot 1 in voorliggende aanvraag, dat zich als vrijliggend lot situeert tussen de achtertuintzones van de omliggende percelen en slechts bereikbaar is via een 75m diepe erfdienstbaarheid vanuit de Kouterbosstraat.

Voorliggende aanvraag is niet in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening, noch met zijn onmiddellijke omgeving, zodat er reden is tot weigering van de aanvraag.

2.5 Conclusie

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is
Vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning dient te worden geweigerd.*

...

Na de hoorzitting van 11 oktober 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 17 november 2016 gegrond en verleent een verkavelingsvergunningswijziging onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De oorspronkelijk naast elkaar gelegen kavels 1 en 2, die samengevoegd werden, worden met huidige aanvraag opnieuw opgesplitst, met een lot aan de openbare weg en een achterliggend lot met toegang door middel van een erfdienstbaarheid op de bestaande oprit. Deze erfdienstbaarheid op het lot 2 wordt gerealiseerd over een afstand van meer dan 75m.

De verkavelingsvoorschriften voorzien op het nieuw gecreëerde lot 1 een bebouwbare zone, voor het oprichten van een eengezinswoning in een pastoriestijl, zonder nevenfuncties, welke een oppervlakte heeft van 13m op 17m. Links, rechts en achteraan wordt een bouwvrije afstand tot de perceelsgrenzen voorzien van 10m. Ten opzichte van de zuidelijke perceelsgrens, scheiding met het lot 2, achter de paardenstal, wordt een bouwvrije afstand voorzien van 6m.

Een gelijkaardige aanvraag voor verkavelingswijziging werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op 28 september 2015.

Deze weigering werd in beroep bevestigd door de bestendige deputatie op 5 februari 2015. De deputatie had echter een opening gelaten: "vanuit zuinig ruimtegebruik kan aanvaard worden dat in tweede bouwzone gebouwd wordt, doch enkel wanneer het perceel dat toelaat, en het kan verdeeld worden met behoud van zowel links, rechts als achter de in tweede bouwzone gangbare afstand van 10 m ten opzichte van de perceelsgrenzen, en nevenfuncties uitgesloten worden".

Het voorgestelde achterste lot ligt in een tweede bouwzone, wat niet verboden is gelet op de zonebestemming.

Het bijkomend lot wordt op voldoende wijze ontsloten 75m diepe erfdienstbaarheid.

Gelet op de ligging in tweede bouwzone zijn bijgebouwen in de tuin niet aangewezen en dienen garages, bergingen, ... inpandig of binnen de bouwzone voorzien te worden.

Ook mag bij het realiseren van 2 volle bouwlagen geen hellende bedaking toegestaan worden.

De voorschriften dienen dan ook in die zin aangepast te worden.

Het gevraagde voldoet aan de voorheen geformuleerde suggestie, temeer het hier gaat om een omsloten achterliggend stuk, met ander woorden het gaat om een inbreidingsproject, dat past binnen een zuinig ruimtegebruik, en zo kadert binnen een duurzame ruimtelijke ordening.

Met voorliggend ontwerp is de aanvrager er in geslaagd het beoogde programma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein. Voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening, en met de onmiddellijke omgeving, dit onder de hiervoor aangehaalde voorwaarden.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is. Vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning kan worden verleend onder volgende aanvullende/wijzigende voorwaarden :

- De zone voor berging wordt geschrapt.*
- Bij kroonlijsthoogte van 6m kunnen geen hellende daken worden toegelaten.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en het belang van de verzoekende partij

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij werpt op:

“ ...

A. Het CBS dient een wettige beslissing te nemen om beroep aan te tekenen.

1.

Verzoekende partij betreft een vergunningsverlenende overheid in eerste aanleg.

Net als iedere andere bestuursinstantie dient verzoekende partij aan te tonen dat er tijdig en ontvankelijk door de bevoegde instantie werd beslist tot het aantekenen van beroep.

In voorliggende geval voegt verzoekende partij aan haar verzoekschrift GEEN beslissing toe waaruit blijkt dat er tijdig en op ontvankelijke wijze werd besloten tot het instellen van een beroep.

Tussenkomende partij kan dan ook niet met goed gevolg nagaan of er op correcte en tijdige wijze werd besloten tot instellen beroep.

2.

Dat het CBS een belang heeft houdt niet in dat zij wel degelijk tijdig en correct heeft beslist op beroep in te dienen. Immers, het CBS betreft een collegiaal orgaan dat obv artikel 51, tweede lid Gemeentedecreet enkel geldig kan beslissen indien de meerderheid van de leden aanwezig is.

De beslissing zelf dient door het CBS bij volstrekte meerderheid van stemmen, zijnde meer dan de helft van de uitgebrachte stemmen (artikel 54 §1 Gemeentedecreet).

Het komt aan verzoekende partij toe om – los van de vertegenwoordiging van de advocaat – aan te tonen dat zij wel degelijke correct en tijdig heeft beslist tot het voeren van een procedure.

3.

Uw Raad oordeelde reeds dat het niet tijdig voorleggen van een beslissing om in recht op te treden noodzakelijkerwijze de onontvankelijkheid van het verzoek tot gevolg heeft.

B. Beslissing om in rechte op te treden is verschillend van de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de advocaat

Een beslissing om in rechte op te treden is totaal onderscheiden van de vertegenwoordigingsbevoegdheid van een advocaat. Uw Raad heeft zich in die zin reeds uitgesproken in haar arrest van 12 maart 2012, nr A/2012/0082.

De vertegenwoordigingsbevoegdheid van een advocaat en het eventuele feit dat een verzoekschrift tijdig is ingediend, doet geen afbreuk aan het feit dat in dit geval geen beslissing voorligt waaruit blijkt dat het betreffende bestuur tijdig en op correcte wijze heeft besloten om voorliggende procedure aan te tekenen.

C. Beslissing om in rechte op te treden dient aan het verzoekschrift te worden toegevoegd.

Nu verzoekende partij louter een uitvoerend orgaan is van de gemeente Zele en geen eigen rechtspersoonlijkheid heeft, valt ze niet onder de decretale vrijstelling van artikel 16,2°Procedurereglement (enkel rechtspersonen vertegenwoordigd door advocaat zijn vrijgesteld om een beslissing in rechte voor te leggen).

Verzoekende partij zonder rechtspersoonlijkheid dient bijgevolg een beslissing om in rechte op te treden voor te leggen. Dit is niet het geval.

Maar er is meer, artikel 16 Procedurereglement stelt dat stukken bij het verzoekschrift dienen gevoegd te zijn!

Verzoekende partij heeft dit nagelaten. Haar stukkenbundel bevestigt dit.

Dit kan niet in een latere fase worden rechtgezet.

Daarnaast stelt artikel 57,3° Procedurereglement:

“Met behoud van toepassing van artikel 16 voegt verzoeker, in voorkomend geval, bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken die aantonen dat:

3° het verzoekschrift tijdig is ingediend.”

Nu verzoekende partij obv artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 2° VCRO over het rechtens vereiste belang beschikt impliceert dit dat tevens de wettige beslissing om in rechte op te treden aan het verzoekschrift moet gevoegd zijn om aan te tonen dat correct gebruik gemaakt werd van de mogelijkheid uit artikel 4.8.11 §1, eerste lid 2° VCRO.

Immers, moet het CBS tijdig en op ontvankelijke wijze hebben besloten om deze decretale mogelijkheid te gebruiken.

Verzoekende partij diende dan ook bij haar verzoekschrift de nodige stukken te voegen teneinde uw Raad en tussenkomende partij te laten nagaan of tijdig en correct gebruik gemaakt is van de decretale voorziene beroepsmogelijkheden uit artikel 4.8.11 §1 eerste lid, 2° VCRO.

Nu artikel 16 in samenhang met artikel 57, 3° Procedurereglement expliciet voorzien dat de betreffende stukken aan het verzoekschrift moeten worden gevoegd, dient thans te worden vastgesteld dat het verzoekschrift onvolledig is.

Artikel 17 §2 in fine Procedurereglement stelt dienaangaande dat een verzoekschrift dat niet, onvolledig of laattijdig is geregulariseerd, geacht wordt niet te zijn ingediend.

Nu er geen regularisatiemogelijkheid bestaat om stukken omtrent tijdigheid toe te voegen, dient te worden vastgesteld dat het verzoekschrift ab initio onontvankelijk is, want onvolledig en niet regulariseerbaar.

Artikel 4.8.11 §1 eerste lid 2° VCRO in samenhang met artikelen 16, 17 en 57 Procedurereglement impliceert dat de beslissing om in rechte op te treden bij het verzoekschrift dient gevoegd te zijn, bij gebreke waarvan het verzoekschrift geacht wordt niet te zijn ingediend en derhalve onontvankelijk is (wegens onvolledigheid).

Het verzoekschrift is derhalve –verwijzende naar voorgaande – onontvankelijk.

...

De verzoekende partij repliceert:

“ ...

Met enige verbazing neemt de verzoekende partij kennis van de exceptie ‘onontvankelijkheid tijdigheid en aantekenen beroep van het verzoekschrift’ die door de tussenkomende partij wordt opgeworpen in haar schriftelijke uiteenzetting. De tussenkomende partij meent dat het verzoekschrift onontvankelijk is aangezien het verzoekschrift niet vergezeld is van een “collegebeslissing” om een beroep aan te tekenen, en stelt dit ook niet werd geregulariseerd. De tussenkomende partij verwijst daarbij naar een arrest van uw Raad van 19 oktober 2011.

De exceptie van de tussenkomende partij is volkomen ongegrond. De tussenkomende partij vergeet immers dat er door een procedurewijziging middels een Besluit van de Vlaamse regering houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges van 16 mei 2014 (hierna: Procedurebesluit) géén beslissing om in rechte op te treden bij het verzoekschrift moet worden gevoegd, noch een schriftelijke volmacht van de advocaat.

Deze procedureregels zijn van toepassing op procedures ingeleid vanaf 1 januari 2015 en dus ook op huidig verzoekschrift.

De relevante artikelen uit dit Procedurebesluit luiden als volgt:

...

Aangezien de verzoekende partij wordt bijgestaan door een advocaat diende er sowieso geen beslissing om in rechte op te treden, noch een schriftelijke volmacht, bij het

verzoekschrift te worden gevoegd. De geldende procedureregels zijn op dat vlak klaar en duidelijk.

De tussenkomende partij lijkt ervan uit te gaan dat aangezien de verzoekende partij geen rechtspersoonlijkheid zou hebben, zij op basis van de procedureregels tóch een beslissing om in rechte op te treden bij haar verzoekschrift zou moeten hebben gevoegd. Deze vereiste staat absoluut niet vermeld in de bovenvermelde procedureregels. Enkel indien (1) de verzoekende partij een rechtspersoon betreft die (2) niet is vertegenwoordigd door een advocaat, moet er bij het verzoekschrift een beslissing om in rechte op te treden gevoegd te zijn. Aangezien de verzoekende partij wél vertegenwoordigd is door een advocaat en (ook volgens de visie van de tussenkomende partij) geen rechtspersoon betreft, geldt er in geen geval enige plicht om een dergelijke beslissing voor te leggen. De tussenkomende partij leest in artikel 16 Procedurereglement een vereiste die er nochtans niet in vermeld staat...

De tussenkomende partij baseert haar exceptie ook op de voormalige procedureregels die op dat vlak strenger waren. Voordien was immers vereist dat een rechtspersoon steeds een bewijs van het bevoegde orgaan om in rechte op te treden bij het verzoekschrift moest worden gevoegd. Deze vereiste is zoals vermeld niet langer van toepassing indien de verzoekende partij wordt bijgestaan door een advocaat. De rechtspraak waar de verzoekende partij naar verwijst (een arrest van 19 oktober 2011) is volledig achterhaald en irrelevant.

Het verzoekschrift is dan ook op ontvankelijke wijze ingediend en diende dan ook geenszins te worden geregulariseerd. Er werd op dat vlak ook geen vraag tot regularisatie gesteld door uw Raad, waaruit de ontvankelijkheid van het verzoekschrift blijkt.

Voor zoveel als nodig, en louter ondergeschikt, wordt bevestigd dat het college van burgemeester en schepenen van Zele bij besluit van 12 december 2016 tijdig heeft beslist om een beroep in te stellen bij uw Raad tegen de bestreden beslissing (zie stuk 11).

...

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij:

“ ...

Tussenkomende leest- in weerwil van het vermelde door verzoekende partij in hun wederantwoordnota- wel degelijk de procedureregels correct. Verzoekende partij gaat NIET in op het feit dat haar cliënt geen rechtspersoon is, laat staan rechtspersoonlijkheid zou bezitten.

...

Het verweer van verzoekende partij overtuigt totaal niet en geeft geen enkel antwoord op het feit dat haar cliënte geen rechtspersoon is! Verkeerdelijk gaat verzoekende partij in hun wederantwoordnota ervan uit en leest zij ook zo de betreffende pocedurartikelen als zou haar cliënte rechtspersoonlijkheid hebben, wat niet zo is.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partij stelt in essentie dat het beroep tot vernietiging onontvankelijk is omdat de verzoekende partij heeft nagelaten om bij haar verzoekschrift een beslissing te voegen waaruit blijkt dat zij tijdig en rechtsgeldig beslist heeft om in rechte te treden tegen de bestreden beslissing.

2.

De relevante artikelen 3, eerste lid en 16, 2° Procedurebesluit luiden als volgt:

“Art. 3.

Een raadsman die advocaat is, treedt voor het College op als gevolmachtigde van een partij zonder dat hij daarvoor een volmacht moet kunnen voorleggen. Behalve in geval van bewijs van het tegendeel, wordt de advocaat verondersteld gemandateerd te zijn door de handelingsbekwame persoon die hij beweert te verdedigen.”

“Art. 16.

De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift:

...

2° als de verzoeker een rechtspersoon is en hij geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden.”

3.

De tussenkomende partij betwist niet dat de verzoekende partij wordt vertegenwoordigd door een advocaat, die is ingeschreven op het tableau van de Orde van Advocaten. Overeenkomstig artikel 3, eerste lid Procedurebesluit, hiervoor aangehaald, wordt de advocaat van de verzoekende partij geacht rechtsgeldig door haar gemandateerd te zijn om de betreffende procedure te voeren.

De verzoekende partij, die geen publiekrechtelijke rechtspersoon is en die wordt vertegenwoordigd door een advocaat, diende bij haar verzoekschrift geen beslissing om in rechte te treden te voegen. De verzoekende partij is immers geen rechtspersoon zoals bedoeld in artikel 16,2° Procedurebesluit.

4.

In repliek op de exceptie van de tussenkomende partij voegt de verzoekende partij bij haar wederantwoordnota haar beslissing van 12 december 2016 om beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing. De rechtsgeldigheid van deze beslissing wordt door de tussenkomende partij niet verder betwist in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.3.1, § 1 en §2, 1.1.4, en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“...

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO dient een stedenbouwkundige vergunning te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

...

Uitgangspunt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is dat de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening dient te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

Vanuit dit oogpunt is het bouwen in tweede bouwzone of in tweede bouwlijn waarbij bouwpercelen worden bebouwd door twee achter elkaar liggende constructies, gelet op de hinderaspecten die daarmee (kunnen) verbonden zijn en de naar normale maatstaven deviante bouwstijl, allerm minst vanzelfsprekend, reden waarom de rechtspraak ook een bijzondere aandacht besteedt aan de motivering van de betrokken vergunningsbeslissing voor dergelijke aanvragen. Een vergunningsbeslissing voor dergelijke bouwtypologie moet dan ook geschraagd zijn op een uiterst zorgvuldige beoordeling van de onmiddellijke omgeving en de mogelijke hinderaspecten die aan een constructie in de tweede bouwlijn verbonden (kunnen) zijn. De op basis hiervan geadstrueerde motivering dient in redelijkheid verantwoord zijn.

In casu moet worden vastgesteld dat de motivering in het bestreden besluit inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening uiterst gebrekkig en onzorgvuldig is.

Van essentieel belang is hierbij ook dat de PSA een negatief verslag had geformuleerd over de betrokken verkavelingswijziging. Het verslag is omstandig omschreven en bevat verschillende weigeringsargumenten.

Gelet op het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar diende de toetsing van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening des te preciezer en zorgvuldiger te gebeuren (Rvvb 16 september 2014, nr. A/2014/0639, p. 13-14). Deze verhoogde motiveringsplicht was ook vereist gelet op de bestreden weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen over de betrokken aanvraag. Er moet worden vastgesteld dat daaraan kennelijk niet werd voldaan.

Verder zal worden aangetoond dat de deputatie, door het verlenen van de betrokken vergunning, op een niet-consequente en onzorgvuldige wijze heeft gehandeld in het licht van haar eerdere weigeringsbeslissing omtrent de eerste verkavelingswijzigingsaanvraag.

Uit volgend overzicht van de motieven in de bestreden beslissing blijkt dat de deputatie geen draagkrachtige, zorgvuldige en in redelijkheid aanvaardbare motieven heeft gehanteerd om de vergunning, in afwijking van het standpunt van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, het college van burgemeester en schepenen én de PSA te verlenen:

- “Het voorgestelde achterste lot ligt in een tweede bouwzone, wat niet verboden is gelet op de zonebestemming”

Het is uiteraard essentieel dat de aanvraag aanzienlijke bebouwing in tweede bouwzone voorziet. Een bebouwing in tweede bouwzone kan uitsluitend worden toegestaan indien dit kenmerkend is voor de onmiddellijke omgeving.

Dit is hier absoluut niet het geval.

Zoals blijkt uit de omgevingsfoto weergegeven in de feiten uiteenzetting komen nergens in de onmiddellijke omgeving woningen in tweede bouworde voor. De bestaande woningen in deze residentiële woonomgeving zijn allen aan de openbare weg gelegen. De voorliggende aanvraag voorziet daarentegen bebouwing op meer dan 80m afstand van de straatzijde (!), hetgeen een (ruimtelijk onwenselijk) precedent vormt in deze omgeving.

De stelling dat bebouwing in tweede bouworde “niet verboden is”, gelet op de geldende bestemming, is zonder discussie een stijlformule die eender waar kan worden toegepast. Dit betreft dus geen draagkrachtig motief om deze niet-evidente bebouwing toe te staan.

- “Het bijkomend lot wordt op voldoende wijze ontsloten 75 m diepe erfdienstbaarheid.”

Niet enkel is deze zin onvolledig, bovendien betreft dit ook niet meer dan een loutere stijlformule. Nochtans had zowel het college als de PSA essentiële kritiek geuit op deze lange private erfdienstbaarheid, hetgeen volgens hen niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Negatieve beoordeling CBS (stuk 9):

...

En de PSA (stuk 10):

...

Het is duidelijk dat de deputatie met deze ene zin omtrent de ontsluitingsweg niet concreet is ingegaan op deze weigeringsargumenten van het college en de PSA, laat staan deze concreet heeft weerlegd. Bovendien is deze beoordeling ook onzorgvuldig aangezien de deputatie de bebouwing in tweede bouworde ‘enkel via een 75m diepe erfdienstbaarheid bereikbaar’ in haar eerdere weigeringsbeslissing wel problematisch bevond (zie stuk 6).

- “Een gelijkaardige aanvraag voor verkavelingswijziging werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op 28 september 2015.

Deze weigering werd in beroep bevestigd door de bestendige deputatie op 5 februari 2015. De deputatie had echter een opening gelaten: “vanuit zuinig ruimtegebruik kan aanvaard worden dat in tweede bouwzone gebouwd wordt, doch enkel wanneer het perceel dat toelaat, en het kan verdeeld worden met behoud van zowel links, rechts als achter de in tweede bouwzone gangbare afstand van 10 m ten opzichte van de perceelsgrenzen, en nevenfuncties uitgesloten.

...

Het aangevraagde voldoet aan de voorheen geformuleerde suggestie, temeer het hier gaat om een omsloten achterliggend stuk, met ander woorden het gaat om een inbreidingsproject, dat past binnen een zuinig ruimtegebruik, en zo kadert binnen een duurzame ruimtelijke ordening”.

In de eerste plaats kan de loutere assumptie dat de tweede aanvraag voldoet aan de ‘suggestie’ van de deputatie, zoals geformuleerd in haar eerste weigeringsbesluit, niet volstaan om de vergunning te kunnen verlenen.

Hoewel een afstand van 10m gangbaar is bij bebouwing in tweede bouworde, is het geenszins duidelijk, noch redelijk, waarom een bouwvrije strook van amper 6m ten opzichte van het voorliggende bouwlot wél zou volstaan. Dit wordt door de deputatie op geen enkele wijze gemotiveerd of bij haar beoordeling betrokken. Nochtans is het gebruikelijk (en logisch) dat de ruime bouwvrije afstanden in de eerste plaats ook gelden ten opzichte van het voorliggend perceel waar men wil achter bouwen (dus hier het bestaande lot 2). Deze bouwvrije afstand heeft niet enkel tot doel bovenmatige inkijk te vermijden op voorste

perceel, maar is tevens bedoeld om een voldoende woonkwaliteit van de nieuwe woning in tweede bouwwoorde te garanderen. Dit laatste geldt des te meer, nu er achteraan het voorste lot 2 een grote paardenstalling staat. De nieuwe woning zal door de korte afstand een rechtstreeks uitzicht geven op deze stalling, hetgeen een negatieve impact heeft op de woonkwaliteit van de nieuwe bewoners. De bouwvrije afstand van 6m is dan ook ondermaats. In ieder geval werd dit aspect ten onrechte niet concreet onderzocht door de deputatie.

Verder is ook de bewering dat het gaat om een 'inbreidingsproject' dat past binnen een zuinig ruimtegebruik foutief en onzorgvuldig. Van belang is dat het college van burgemeester en schepenen in haar weigeringsbesluit er nadrukkelijk op had gewezen dat de aanvraag géén restgrond betreft en bovendien de verdere ontwikkeling van het aanpalende binnengebied hypothekeert (stuk 9).

...

De deputatie heeft deze duidelijk motieven, gericht op het bestendigen en garanderen van een duurzame ontwikkeling in het binnengebied, niet concreet weerlegd.

Het is ook duidelijk dat de deputatie zich niet kon "verschuilen" achter de principes van het zuinig ruimtegebruik om abstractie te maken van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving (in het bijzonder de aanpalende vrijstaande villawoningen) om de aanvraag toch maar te vergunnen. Dergelijke redenering is kennelijk in strijd met artikel 4.3.1 VCRO en de daarin vervatte verplichting om bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening te houden met de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Nochtans is de bebouwing in de directe omgeving van de bouwplaats ontegensprekelijk het belangrijkste toetsingscriterium in het kader van deze beoordeling. De ordening in de ruimere omgeving is uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

Ook op dit vlak beperkt de deputatie zich opnieuw tot loutere stijlargumenten en loze beweringen, hetgeen evident niet kan volstaan.

- "Gelet op de ligging in tweede bouwwoorde zijn bijgebouwen in de tuin niet aangewezen en dienen garages, bergingen, ... inpandig of binnen de bouwzone voorzien te worden. Ook mag bij het realiseren van 2 volle bouwlagen geen hellende bedaking toegestaan worden. De voorschriften dienen dan ook in die zin aangepast te worden."

De twee opgelegde voorwaarden (geen zone voor berging en geen hellende daken bij een kroonlijsthoogte van 6m) doen geen afbreuk aan de op de deputatie rustende verplichting om concreet na te gaan of de voorziene bebouwing in tweede bouwwoorde wel inpasbaar is in de omgeving, hetgeen niet is gebeurd. Deze verplichting geldt in casu des te meer nu de nieuwe woning in realiteit niet in tweede maar wel in derde bouwwoorde wordt voorzien, achter de voorliggende villawoning én achter de grote paardenstalling. De deputatie gaat volledig voorbij aan deze essentiële gegevens.

Verder wordt vastgesteld dat de uitsluiting van hellende daken bij een kroonlijsthoogte van 6m ertoe leidt dat het opzet van de verkavelingswijziging ("het oprichten van een eengezinswoning in pastoriestijl") niet realiseerbaar is. Pastoriwoningen hebben immers geen platte daken. Ook dit aspect is niet aan bod gekomen in de beoordeling van de deputatie.

- “Met voorliggend ontwerp is de aanvrager er in geslaagd het beoogde programma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein.”

Dit betreft opnieuw een loutere stijlformule, zonder dat concreet wordt gemotiveerd waarom de aanvraag als ruimtelijk kwalitatief kan worden beschouwd.

De bestreden beslissing is dan ook niet deugdelijk en gebrekkig gemotiveerd.

Verder moet worden vastgesteld dat de deputatie een aantal belangrijke weigeringsargumenten van de PSA en het college niet concreet heeft onderzocht en weerlegd in de bestreden beslissing.

- inzake de aanpalende wijk ‘DE VLASSCHAARD’

In haar verslag van 29 september 2016 weerlegt de PSA uitdrukkelijk het beroepsargument van DALIMCO dat de bebouwing in tweede bouworde aanvaardbaar zou zijn gelet op de aansluitende wijk ‘DE VLASSCHAARD’. De PSA had erop gewezen dat deze wijk géén bebouwing in tweede bouworde voorzien en dus ook niet als voorbeeld kan dienen:

*...
De deputatie heeft in de bestreden beslissing dit argument niet in haar beoordeling betrokken. Ze heeft louter deze passage geschraapt en, zoals vermeld, heeft zij ook niet concreet onderzocht of er nog andere bebouwing in tweede bouworde in de bestaande omgeving voorkomt.*

Nochtans had de deputatie in haar eerste weigeringsbeslissing wel in identieke bewoordingen gesteld dat deze wijk ‘DE VLASSCHAARD’ geen precedent betreft van bebouwing in tweede bouworde:

“Appelant stelt in zijn beroepsschrift dat er binnen een woongebied geen verbod bestaat op het bouwen binnen een tweede bouwzone en verwijst hierbij naar de rechts op het perceel van de aanvraag aansluitende wijk ‘De Vlasschaard’. De bedoelde wijk ‘De Vlasschaard’ is inderdaad een ontwikkeling van een binnengebied, mede door het creëren van wegenis. De in deze wijk gecreëerde bouwlotten zijn daarbij allen gelegen dadelijk aansluitend op een openbare wegenis, zodat de stelling ‘het bouwen in een tweede bouworde’ hierbij ruimtelijk niet aan de orde is. Dit in tegenstelling tot het beoogde lot 1 in voorliggende aanvraag, dat zich als vrijliggend lot situeert tussen de achtertuinzones van de omliggende percelen en slechts bereikbaar is via een 75m diepe erfdienstbaarheid vanuit de Kouterbosstraat.”

Het is dan ook opmerkelijk, zonder meer onzorgvuldig en onredelijk dat de deputatie deze maal wel de vergunning heeft verleend, zonder het standpunt van de PSA op dat vlak te weerleggen.

- Inzake de niet-realiseerbare aansluiting op de riolering

Het college van burgemeester en schepenen had de aanvraag ook geweigerd omdat het achterliggende bouwlot 1 niet aan de openbare weg is gelegen. Daardoor is een aansluiting op de riolering van de Kouterbosstraat niet realiseerbaar, waarbij ze had verwezen naar haar gemeentelijk zoneringsplan:

*...
Ook dit weigeringsargument heeft de deputatie niet in haar beoordeling betrokken.*

De motivering in de bestreden beslissing is in het licht van de negatieve adviezen en eerdere weigeringsbesluiten dan ook zeer gebrekkig en niet afdoende; De bestreden beslissing is in strijd met artikel 4.3.1 VCRO juncto artikel 1.1.4 VCRO en miskent tevens het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekende partij meent dat onvoldoende concreet gemotiveerd wordt waarom de aanvraag vergunbaar is.

De deputatie motiveert:

...

De deputatie steunt zich bij haar oordeel, blijkens de motivering, hoofdzakelijk op haar voorgaande weigeringsbeslissing en op de algemeen gekende stedenbouwkundige noodzaak tot verdichting in kernen.

De aanvraag voldoet ditmaal aan de suggestie die de deputatie in haar eerdere weigeringsbeslissing maakte. Er kan daarnaast niet ernstig ontkend worden dat het voorzien van een bijkomende woongelegenheid op een ruim perceel, met inachtnaam van voldoende afstanden tot de perceelsgrenzen, een typisch voorbeeld is van de gewenste en noodzakelijke verdichting in de kernen, teneinde het buitengebied te vrijwaren.

Dit is voldoende duidelijk, en is dan ook een afdoende motivering.

...”

De tussenkomen partij stelt:

“ ...

Eerste onderdeel : Onontvankelijkheid onderdeel nopens 4.3.1 §1 en §2 VCRO

...

Verwerende partij motiveert duidelijk haar beslissing op basis van:

*“Vanuit zuinig ruimtegebruik kan aanvaard worden dat in tweede bouwzone gebouwd wordt, doch enkel wanneer het perceel dat toelaat, en het kan verdeeld worden met behoud van **zowel links, rechts als achter de in tweede bouwzone gangbare afstand van 10m ten opzichte van de perceelsgrenzen, en nevenfuncties uitgesloten worden.**”*

(eigen vetdruk en onderlijning)

*Het verkavelingsontwerp ziet er als volgt uit:
(afbeelding)*

Dat er 10 meter vrije ruimte wordt opgelegd ten aanzien van de perceelgrenzen van ‘derde kavels’ is gangbaar en aanvaard.

Naar de voorste perceelgrens wordt 6 meter voorzien nu deze afstand voldoende is omdat het voorliggend terrein van tussenkomen partij zelf is. De motivering van verzoekende partij dat door deze 6 meter de woonkwaliteit van de burens (lees tussenkomen partij zelf) zal worden aangestast, is een drogreden nu het CBS geen enkel uitstaans heeft of beoordelingsmarge aangaande afstanden tussen eigen (van tussenkomen partij) percelen.

Nu de aanvraag tot verkaveling is voorzien op 6 meter van de voorste kavelgrens impliceert dit dat tussenkomen partij dit zo heeft beoogd en hiervan geen schade ondervindt.

Verder vergeet verzoekende partij blijkbaar als in eerste aanleg betrokken vergunningsverlenende orgaan dat zij als CBS in 1977 op het nieuwe lot 1 een bedrijfsgebouw heeft vergund, welke op heden nog steeds aanwezig is en welke steeds is ontsloten middels diezelfde erfdienstbaarheid van 75 meter op eigen terrein van aanvrager. Dit wordt ook zo in het administratief dossier vermeld en maakt mee de overwegingen uit van het bestreden besluit.

De ordening van het lot 1 en desgevallend het achtergelegen terrein ligt al meer dan 40 jaar vast. Meer nog, dit bedrijfsgebouw staat nagenoeg op de perceelsgrens achteraan en beslaat bijna de ganse breedte van het terrein, in casu heden lot1.

De oprichting van een woning op de plaats van het bedrijfsgebouw verandert in sé niets aan de bebouwing van het terrein of de bestaande omgeving, welke laatste steeds een bebouwing op lot 1 heeft gekend, weze het nu een bedrijfsgebouw dan wel een woning.

Dat verzoeker als vergunningsverlenend orgaan een door haar eigen vaststaande 'bebouwde' ruimtelijke ordening van een perceel thans gaat bekritisieren betreft een zuiver overtollig motief, minstens noopt dit tot de onontvankelijkheid van dit onderdeel van het verzoek. Zeker nu met de voorziene bestemming van een woonhuis ipv een bedrijfsgebouw de ordening van het gebied- verwijzend naar de omgevende loutere residentialisering – wordt versterkt nu minimale zijdelingse afstanden worden opgelegd.

Het lot 1 met haar bestaande bebouwing ligt sinds 1977 zonder enige discussie in tweede bouworde! De verkaveling uit 1977 heeft derhalve de ordening reeds vastgelegd van dit deel van het lot waardoor de bestaande toestand is gekend sinds jaar en dag.

Het is rondom de in 1977 vergunde loods dat de 'relevante omgeving' (lees omgeving eromheen) werd opgebouwd. Kortweg, lot 1 is sinds 1977 bebouwd middels geldige verkaveling en deze bebouwing is het uitgangspunt voor de 'relevante omgevende bebouwing'. Niet omgekeerd!

De kritiek die verzoekende partij uit betreft – ter herhaling - een kritiek op haar eigen gemaakt stedenbouwkundig beleid sinds 1977, toen zij voor dat gebied en in het bijzonder voor het perceel van aanvrager de ordening heeft bepaald, middels oprichting van een bedrijfsgebouw in tweede bouworde.

De hinderaspecten uit artikel 4.3.1§2.1° VCRO werden derhalve in 1977 reeds aanvaard doordat een bedrijfsgebouw werd vergund. Hierdoor is het anno 2017 niet meer relevant of noodzakelijk om de reeds bestaande ordeningsgegevens te gaan herbeoordelen of counteren.

Verzoekende partij schendt door haar zogenaamde geponeerd belang/nadeel op dit punt haar eigen gecreëerde rechtszekerheid sinds 1977 door bebouwing in tweede orde op lot 1 toe te laten. Haar motief is dan ook overtollig.

Het rechtszekerheidsbeginsel betreft nog steeds:

“het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk met zijn zodat de rechtsonderhorige in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij de rechtsonderhorige moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur.”

Het is duidelijk dat verzoekende partij haar eigen rechtsonzekerheid in de hand werkt.

*Er is meer, diverse jaren geleden heeft verzoekende partij met de wijk De Vlasschaard haar bebouwingsbeleid in tweede bouworde duidelijk verder bevestigd.
(afbeelding)*

Zoals verzoekende partij zelf stelt in haar verzoekschrift (p14) en verwijst naar rechtspraak van de Raad van State in die zin:

“een bebouwing in tweede bouworde kan uitsluitend worden toegestaan indien dit kenmerkend is voor de omgeving.”

Kortweg, verzoekende partij bekritiseert thans met haar eerste en enige middel haar eigen uitgestippelde beleid van de voorbije 40 jaar door te stellen dat inbreiding niet kan op het aangevraagde perceel, dit terwijl de inbreiding er steeds is geweest en nog wordt versterkt door de naastgelegen verkaveling De Vlasschaard welke een zuivere inbreiding betreft. Uw Raad zal bovenvermelde luchtfoto in die zin bestuderen.

De deputatie oordeelt dan ook terecht:

“... Met andere woorden het gaat om een inbreidingsproject, dat past binnen zuinig ruimtegebruik, en zo kadert binnen een duurzame ruimtelijke ordening.”

De deputatie stelt bijgevolg impliciet dat is voldaan aan artikel 1.14 VCRO.

Verzoekende partij maakt in geen enkel opzicht aannemelijk dat zij door de bestreden beslissing hinder of nadelen kan ondervinden. Meer nog, door voorliggend verzoekschrift schendt verzoekende partij zelf de door haar sinds 1977 en later opgebouwde voorziene rechtszekerheid nopens de tweede bouworde.

Vervolgens speelt verzoekende partij in op het feit dat de voorziene verkaveling de ‘verdere ontwikkeling van het aanpalend binnengebied hypothekeert’.

Echter, verzoekende partij laat na ook maar 1 detail of verduidelijking hiervan te geven. Dit is bevreemdend te benoemen nu na de eerste aanvraag in 2015 de verzoekende partij als CBS hieromtrent een beleidsmatige gewenste ontwikkeling zou kunnen hebben gemaakt.

Tussenkomen de partij kan allen maar – samen met uw Raad – vaststellen dat ondanks de beweerde hypothekering elke verduidelijking hierover ontbreekt.

De individuele verkavelingsvergunning van tussenkomende partij belet niet dat de overige ruimte van het binnengebied alsnog op een “optimale en rationele wijze” wordt ontwikkeld. De overige ruimte van het binnengebied is nog voldoende groot om verder te worden ontwikkeld. Waar zij het tegendeel beweert, begaat de vergunningverlenende overheid een kennelijke beoordelingsfout.

Het verlenen van een bepaalde verkavelingsvergunning kan in dit geval niet afhankelijk worden gesteld van de nog onzekere verkavelings- of ontwikkelingsplannen van de omringende eigenaars of de overheid. Dit zou een onevenredige inmenging in de particuliere eigendomsrechten met zich meebrengen.

Uw Raad heeft reeds geoordeeld :

“De Raad treedt de verzoekende partij wel bij in zoverre zij aanvoert dat in de bestreden beslissing naar geen enkele duidelijke en concretiseerbare beleidsformulering wordt verwezen voor het binnengebied, terwijl beleidsmatig gewenste ontwikkelingen - lees “toekomstige ontwikkelingen” -

vooraftgaandelijk, en niet pas na de beslissing over een individuele aanvraag, op concrete wijze moeten zijn opgesteld bij het hanteren ervan als weigeringsmotief. De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij eveneens terecht stelt dat het verlenen van de verkavelingsvergunning afhankelijk wordt gemaakt van de nog onzekere verkavelings- of ontwikkelingsplannen van de omringende eigenaars of de overheid.
(...)

De Raad leidt uit de samenlezing van beide passages enerzijds af dat het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” een blanco begrip is, waarvan de inhoud niet alleen uit de ruimtelijke structuurplannen, maar ook uit andere bestuursdocumenten kan voortvloeien en anderzijds dat een overheid die een gewenste stedenbouwkundige politiek wenst te voeren, al dan niet in afwijking van een vorig beleid, dit concreet en openbaar dient te maken, en dit niet op één enkel project kan gaan toepassen.”

Hieruit kan pertinent de vraag worden opgeworpen of verzoekende partij wel een belang heeft om hierover een middelenonderdeel te ontwikkelen? Tussenkomen de partij meent van niet.

Vanuit voormelde gegevens ligt dan ook helemaal geen enkel schending van de redelijk voor, nu het bestreden besluit in geen enkel opzicht afwijkt van het normale beslissingspatroon voor de omgeving en het perceel in het bijzonder. Ter herhaling, verzoekende partij bekritiseert haar eigen gevoerde beleid van 40 jaar welke duidelijk voorligt.

Het onderdeel aangaande de schending van artikel 4.3.1 §1 en §2 VCRO is dan ook op dit onderdeel onontvankelijk, minstens ongegrond.

2. tweede onderdeel

Verzoekende partij gaat vervolgens verder dat de oprit middels erfdienstbaarheid van 75 meter als ruimtelijk niet verantwoord zou zijn.

Bevreemdend nu deze erfdienstbaarheid sinds 1977 aanwezig is en voor het vergunde bedrijfs-gebouw achteraan (zie hierboven) de ontsluitingsweg is/was.

Verzoekende partij bekritiseert bijgevolg een bestaande toestand van 40 jaar - door haarzelf vergund in 1977 - door deze wegens de toegang tot het achtergelegen bedrijfsgebouw te laten uitmaken!!

Artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 inzake de minimale wegwitrustring, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse besluiten van de Vlaamse Regering ingevolge de totstandkoming van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 5 juni 2009, bepaalt:

...

Uw Raad heeft hierop slechts een marginale toetsingsbevoegdheid nu de vraag of een weg – gelet op de plaatselijke toestand – voldoende is uitgerust tot de exclusieve discretionaire bevoegdheid behoort van de vergunningsverlenende overheid.

De deputatie heeft dan ook uiterst afdoende geoordeeld dat:

“de oorspronkelijk naast elkaar gelegen kavels 1 en 2 die samengevoegd werden, worden met huidige aanvraag opnieuw opgesplitst, met een lot aan de openbare weg en een achterliggend lot met toegang door middel van erfdienstbaarheid op de bestaande oprit. Deze erfdienstbaarheid op lot 2 wordt gerealiseerd op een afstand van meer dan 75 meter.”

De deputatie besluit verder:

“het bijkomend lot wordt op voldoende wijze ontsloten via een 75 meter diepe erfdienstbaarheid.”

Voor zoveel als nodig is de toegangsweg voorzien van alle nutsvoorzieningen sinds jaar en dag, nu er sinds 1977 een bedrijfsgebouw is gelegen na de 75 meter.

Verzoekende partij heeft geen enkel belang om in het enige middel de toegangsweg te bekritisieren nu ze op deze wijze een gevestigde en vergunde toestand van 40 jaar tegenspreekt.

De toegangsweg van 75 meter is DE bestaande toestand. Deze toegangsweg verandert in geen enkel opzicht of veruiterlijking.

Dat de PSA oordeelt dat de 75 meter lange erfdienstbaarheid van uitweg/oprit de goede ruimtelijke ordening zou schaden. Verzoekende partij wil deze kar bespringen teneinde hierin een middelenonderdeel te vinden.

De premisse van de PSA en verzoekende partij in zijn kielzog is irrelevant nu door dergelijk motief het artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering inzake de minimale weguitrusting van 17 november 2006 wordt geschonden, wat niet aanvaard wordt.

Verzoekende partij kan dan ook geen middel tot vernietiging uit de private toegangsweg putten.

Teneinde bladvullend op te treden speelt verzoekende partij nog snel in op het feit dat de riolering niet kan gerealiseerd worden nu lot 1 niet aan de openbare weg is gelegen. Dit is werkelijk de reinste onzin, verwijzend naar het vergunde bedrijfsgebouw op lot 1 welke sinds 1977 over alle nutsvoorzieningen (inclusief afwatering) beschikt naar de openbare weg (Kouterbosstraat). Daarenboven is met de hedendaagse technologie de verplichte realiseerbaarheid om aan te sluiten op de riolering voorhanden. De controle hierop dient door verzoekende partij a posteriori te gebeuren en niet middels prejudicerende veronderstellingen.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

In de eerste plaats wordt opgemerkt dat de tussenkomende partij in haar uiteenzetting ingaat op twee middelonderdelen, terwijl het aangevoerde middel uit één geheel bestaat, zonder afzonderlijke middelonderdelen. Er moet dan ook rekening worden gehouden met de inhoud, bewoordingen en opbouw van het eerste middel zoals aangevoerd in het inleidend verzoekschrift.

Verder wordt vastgesteld dat de tussenkomende partij, ondanks haar verwijziging naar een aantal (irrelevante) argumenten, in het geheel niet ingaat op een belangrijk aspect van het middel: het omstandig gemotiveerd negatief verslag van de PSA. De tussenkomende partij betreft op geen enkele wijze dit verslag bij haar argumenten, maar uit vooral kritiek op de houding van de verzoekende partij... Het is dan ook belangrijk om (nogmaals) te wijzen op dit negatieve verslag, waardoor de beoordeling van de deputatie inzake de goede ruimtelijke ordening des te preciezer en zorgvuldig moest zijn. Dit betreft het uitgangspunt voor een correcte lezing van het middel.

Verder wenst de verzoekende partij te repliceren als volgt:

• Inzake de bebouwing in tweede bouworde

De verzoekende partij volhardt in haar stelling dat de deputatie op een gebrekkige en onzorgvuldige wijze heeft gemotiveerd waarom de nieuwe woning in tweede bouworde op deze locatie aanvaardbaar is. Er wordt op dat vlak integraal verwezen naar het verzoekschrift.

De kritiek dat er geen bouwvrije strook van 10 m maar slechts van 6 m wordt voorzien ten opzichte van het voorliggende bouwlot blijft overeind. De tussenkomende partij noemt dit een “drogrede” aangezien zij zelf op dit voorliggende lot woont. Nochtans moeten de eventuele hinderaspecten voor de omwonenden niet enkel bekeken worden in hoofde van de huidige eigenaars maar evident ook in hoofde van toekomstige eigenaars. Het feit dat de tussenkomende partij zelf eigenaar is van de voorliggende woning geeft nog geen vrijgeleide om deze voorliggende woning niet bij de beoordeling te moeten betrekken. Bovendien werd er in het verzoekschrift reeds op gewezen dat het respecteren van voldoende bouwvrije afstanden niet enkel is ingegeven om de omliggende percelen te beschermen, maar ook om te garanderen dat de nieuwe woning zelf een voldoende woonkwaliteit zal hebben. Dit laatste geldt des te meer, nu het voorliggende lot achteraan al is uitgerust met een grote paardenstalling die niet zal worden afgebroken. De woonkwaliteit van de bewoners van de nieuwe woning wordt daardoor sterk verminderd, terwijl de deputatie dit aspect niet bij haar beoordeling heeft betrokken.

In dit kader verschuilt de tussenkomende partij zich vooral achter het bedrijfsgebouw dat op het lot 1 al voorkomt en door deze aanvraag zal worden afgebroken, om de aanvaardbaarheid van bebouwing in tweede bouworde te motiveren. Dit argument is weinig draagkrachtig aangezien er een volledig andere invulling wordt gegeven aan het lot. Een woning kan voor de omgeving tot heel andere hinderaspecten leiden (bv. inkijk) dan een bedrijfsgebouw. De bestaande hangar heeft enkel een hoogte van 4,5 m terwijl de nieuwe woning volgens de verkavelingsvoorschriften dubbel zo hoog kan komen (6 m kroonlijst + zadeldak onder 45°). Beiden zijn dus niet te vergelijken, en de bestaande bebouwing kan geen draagkrachtig argument vormen om eender welke bebouwing toe te laten op dit achterliggende lot, laat staan een nieuwe woning in tweede bouworde, hetgeen in de betrokken omgeving absoluut niet voorkomt.

De verwijzing door de tussenkomende partij naar de bebouwing uit 1977 gaat dan ook niet op. Bovendien wordt de goede ruimtelijke ordening heden op een andere manier beoordeeld en ingevuld dan 40 jaar geleden. In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij beweert, moesten de hinderaspecten en beoordelingscriteria uit artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO wél worden beoordeeld in de nieuwe vergunning, aangezien het voor de omgeving een nieuwe ruimtelijke situatie zal uitmaken.

Van enige schending van het rechtszekerheidsbeginsel door de verzoekende partij kan geen sprake zijn. De verzoekende partij doet niet meer dan van haar verwacht wordt: onderzoeken en garanderen dat de goede ruimtelijke ordening binnen haar grondgebied bewaard blijft.

De tussenkomende partij verwijst omtrent de bebouwing in tweede bouworde ook volledig foutief naar de naastliggende wijk ‘DE VLASSCHAARD’. Ze meent dat dit bebouwing in tweede bouworde betreft die de gemeente al heeft toegelaten, waardoor zij nu niet zou mogen opkomen tegen de bestreden beslissing... Nochtans betreft deze wijk géén bebouwing in tweede bouworde aangezien al deze woningen gelegen zijn aan een nieuwe openbare weg, zoals blijkt uit onderstaande luchtfoto.

(afbeelding)

De tussenkomende partij beroept zich dan ook ten onrechte op de bebouwing in deze wijk. Dit laatste is weinig begrijpelijk aangezien zowel de PSA als de deputatie zelf reeds hebben verduidelijkt dat deze wijk niet bestaat uit bebouwing in tweede bouworde en dus ook geen ruimtelijk argument vormt om het nieuwe bouwlot te verantwoorden (zie stukken 6 en 10):

...

De deputatie heeft in de bestreden beslissing dit argument niet langer bij haar beoordeling betrokken maar louter deze passage geschrapt, zonder enige concrete motivatie of onderzoek naar andere bebouwing in tweede bouworde in de bestaande omgeving. Dit vormt een motiveringsgebrek.

De tussenkomende partij bekritiseert tot slot de stelling van de verzoekende partij dat de betrokken verkaveling de verdere ontwikkeling van het aanpalend binnengebied hypothekeert. Het gaat er vooral om dat de deputatie op dat vlak geen rekening heeft gehouden met dit weigeringsargument van de verzoekende partij. Dat de vrees van de verzoekende partij op dat vlak terecht is, blijkt uit volgende luchtfoto. Het bouwlot is omgeven door onbebouwde ruimere percelen gelegen in een woongebied, waarvan de ontwikkeling mogelijks in het gedrang komt door dit verkavelingsproject. De verzoekende partij is terecht gekant tegen het fragmentair aansnijden van dit binnengebied, hetgeen een optimale invulling ervan in de weg staat. De verzoekende partij heeft een evident belang om deze kritiek op te werpen.

(afbeelding)

• Ontsluiting via een erfdienstbaarheid van 75 m

Ook wat betreft dit aspect gaat het er vooral om dat de deputatie heeft nagelaten een concrete argumentatie te geven waarom deze ongebruikelijke ontsluiting wél aanvaardbaar zou zijn, hoewel zowel het schepencollege als de PSA uitdrukkelijk kritiek hadden op deze ontsluitingsweg, en de deputatie deze ontsluiting in haar eerdere weigeringsbeslissing wel reeds problematisch bevond (stuk 6). De tussenkomende partij weerlegt deze kritiek niet.

De tussenkomende partij verwijst ook op dit vlak vooral naar de reeds bestaande situatie, die volgens haar reeds 40 jaar aanwezig is. Opnieuw moet worden vastgesteld dat het tot de taak van de deputatie behoort om te onderzoeken of een dergelijke diepe ontsluitingsweg op zich wel ruimtelijk aanvaardbaar is, zeker wanneer daarop kritiek wordt gegeven door de verzoekende partij en de PSA. Dit heeft ze nochtans nagelaten.

De verwijzing van de tussenkomende partij naar artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering inzake de minimale weguitrusting is in dat opzicht compleet irrelevant. Bij dit aspect staat immers niet zozeer ter discussie of de weg al dan niet voldoende uitgerust is, maar wel of deze ontsluitingsweg, met een lengte van 75 m, wel ruimtelijk aanvaardbaar is om een nieuw bouwlot toe te laten. De tussenkomende partij antwoordt dan ook naast de kwestie.

Het weigeringsargument van de verzoekende partij inzake de aansluiting op de riolering (dewelke door het schepencollege als niet realiseerbaar wordt beschouwd) werd niet door de deputatie bij haar beoordeling betrokken, laat staan weerlegd, waardoor er ook op dat vlak sprake is van een motiveringsgebrek. Een dergelijk aspect is essentieel om een nieuw bouwlot te kunnen toelaten.

...

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

Merk op dat – in tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij in wederantwoordnota stelt – de PSA enkel een andersluidend advies heeft gegeven over de 75 meter erfdienstbaarheid die er al meer dan 40 jaar ligt. Zoals hierna zal blijken heeft de deputatie die perfect en volkomen weerlegt op basis van alle stukken in het dossier inclusief replieknota van tussenkomende partij.

...

De stelling in de wederantwoordnota van verzoekende partij dat een bedrijfsgebouw van 4,5 meter hoogte niet hetzelfde is als een woning van 6 meter met zadeldak 45° is manifest foutief nu de verkaveling duidelijk het hellend dak uitsluit van de voorschriften:

“- Bij kroonlijsthoogte van 6 meter kunnen geen hellende daken worden toegelaten.”

...

Verzoekende partij maakt in geen enkel opzicht aannemelijk dat zij door de bestreden beslissing hinder of nadelen kan ondervinden. Meer nog, door voorliggend verzoekschrift schendt verzoekende partij zelf de door haar sinds 1977 en later opgebouwde voorziene rechtszekerheid nopens de tweede bouworde. Of dit nu – zoals verzoekende partij in haar wederantwoordnota aangeeft – 40 jaar later is, maakt niet uit nu een toelating tot tweede bouworde 'de ordening van het gebied' heeft bepaald op die plaats.

...

Het verlenen van een bepaalde verkavelingsvergunning kan in dit geval niet afhankelijk worden gesteld van de nog onzekere verkavelings- of ontwikkelingsplannen van de omliggende eigenaars of de overheid. Dit zou een onevenredige inmenging in de particuliere eigendomsrechten met zich meebrengen. Daarenboven is alles louter hypothetisch en geeft verzoekende partij geen enkele concrete gegevens mee waarop zij zich baseert.

...

De toegangsweg van 75 meter is DE bestaande toestand. Deze toegangsweg verandert in geen enkel opzicht of veruiterlijking en is bijgevolg reeds meer dan 40 jaar ruimtelijk aanvaardbaar!!!!

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie de ondeugdelijkheid aan van de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde, dat voorziet in bebouwing in tweede bouwlijn, met de goede ruimtelijke ordening, waarbij zij verwijst naar het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De exceptie van de tussenkomende partij dat de verzoekende partij geen belang heeft om het middel aan te voeren, kan niet worden aangenomen. De verzoekende partij heeft als vergunningverlenende overheid die in eerste administratieve aanleg een vergunning heeft geweigerd vanwege de strijdigheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, belang om een middel aan te voeren waarbij het andersluidend oordeel van de verwerende partij wordt betwist.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete

wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht wel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende 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 haar besluit is kunnen komen.

3.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar neemt, en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Uit deze bepaling volgt onder meer dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling over het aangevraagde dient te betrekken.

4.

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

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

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

5.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat iedere administratieve rechtshandeling moet steunen op motieven waarvan het feitelijk bestaan naar behoren bewezen is en die in rechte ter verantwoording van die handeling in aanmerking genomen kunnen worden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de overheid de verplichting in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te steunen op een correcte feitenvinding.

6.

Het aangevraagde wordt als volgt beschreven in de bestreden beslissing:

“ ...

Het goed situeert zich buiten het centrum van de gemeente Zele. De verkaveling is gelegen aan de Kouterbosstraat, een goed uitgeruste gemeenteweg. De omgeving wordt hier gekenmerkt door woningen van het type open bebouwing.

Het voorliggende ontwerp voorziet in het wijzigen van de in 1977 vergunde verkaveling met als doel de oorspronkelijke naast elkaar gelegen kavels 1 en 2 die samengevoegd werden,

opnieuw op te splitsen, waarbij een lot wordt gecreëerd aan de openbare weg en een achterliggend lot met toegang via een erfdienstbaarheid op de bestaande oprit.

Het voorziene lot 2 is het lot aan de openbare weg, met de bestaande woning.

Achter deze woning bevindt zich ook een paardenstal.

Het lot 1 ligt achter deze paardenstal en grenst niet aan de openbare weg. De toegang wordt voorzien door een erfdienstbaarheid over lot 2 over een lengte van ongeveer 75m.

Het nieuwe lot heeft een oppervlakte van 1084,48 m².

De bebouwbare zone, voor het oprichten van een eengezinswoning in een pastoriestijl, zonder nevenfuncties, heeft een breedte van 13m op 17m. Links, rechts en achteraan wordt een bouwvrije afstand tot de perceelsgrenzen voorzien van 10m. Ten opzichte van de zuidelijke perceelsgrens, grenzend aan lot 2, achter de paardenstal, wordt een bouwvrije afstand voorzien van 6m. Er wordt een zone voorzien voor oprichting berging/autobergplaats met een maximum oppervlakte van 35 m² in de linkse benedenhoek van het beoogde lot 1.

...

Een eerdere, gelijkaardige aanvraag werd door de verwerende partij geweigerd, die toen eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besliste. De verwerende partij overwoog in haar weigeringsbeslissing van 28 januari 2016 dat het creëren van het voorgesteld bijkomend lot niet verantwoord is, dat het enkel bereikbaar is via een 75 meter diepe erfdienstbaarheid, dat het gelegen is achter een bestaande woning én nog eens bijkomend achter een paardenstal, met al te beperkte bouwvrije stroken. De verwerende partij voegde daar nog aan toe dat vanuit zuinig ruimtegebruik kan aanvaard worden dat in tweede bouwzone gebouwd wordt, doch enkel wanneer het perceel dat toelaat en voor zover het kan verdeeld worden met behoud van zowel links, rechts als achter de in tweede bouwzone gangbare afstand van 10 meter ten opzichte van de perceelsgrenzen en voor zover nevenfuncties uitgesloten worden.

De aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing, verschilt van de vorige aanvraag door een verschil in oppervlakte van de voorziene “bouwzone” op het nieuw lot (13m x 17m in plaats van 15m x 17m) en de afstanden ten aanzien van 3 perceelsgrenzen die nu 10 meter bedragen. De afstand ten opzichte van het lot 1 blijft, zoals in de vorige aanvraag, voorzien op 6 meter.

Deze aanvraag leidde, net als de vorige aanvraag, tot een weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg en tot een ongunstig verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, doch werd door de verwerende partij ditmaal wel verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij die, zoals blijkt uit de overwegingen die zijn aangehaald in de feiten uiteenzetting, in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt dan de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, neemt een niet-evidente beslissing, waardoor strengere eisen kunnen worden gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die ongunstig beoordeeld werden. Dit geldt des te meer nu blijkt dat de verwerende partij een gelijkaardige aanvraag in een eerdere beslissing geweigerd heeft.

7.

De verzoekende partij weigerde de vergunning om de volgende redenen:

- het bijkomend lot grenst niet aan een uitgeruste weg; er wordt geen nieuwe wegenis voorzien; het lot kan niet bouwrijp gemaakt worden; een aansluiting op de riolering is praktisch niet haalbaar en een behandeling van afvalwater “via een IBA” is niet toegelaten;
- het bouwen van een woning achter een bestaande woning die gebouwd is in functie van de Kouterstraat, gaat in tegen de gangbare principes van goede ruimtelijke ordening;
- er zijn geen afdoende motieven die verband houden met de goede ruimtelijke ordening om tot een gunstige beoordeling te komen; de mogelijke ontwikkeling van een binnengebied is een relevant aspect van goede ruimtelijke ordening, maar leidt in dit geval tot een ongunstige beoordeling; de aanvraag hypothekeert de ontwikkeling van het binnengebied.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beoordeelt de aanvraag als volgt:

- het bijkomend creëren van een enkel via een 75 meter diepe erfdienstbaarheid over het voorliggend perceel, achter de bestaande woning en nog eens bijkomend achter een paardenstal, getuigt van een ondermaatse ruimtelijke ontwikkeling en is niet verantwoord;
- de aanvrager verwijst naar de aansluitende wijk ‘De Vlasschaard’, dat een ontwikkeling is van een binnengebied, met nieuwe wegenis waarop alle loten aansluiten; het nieuwe lot van de aanvraag is een vrijliggend lot dat zich situeert tussen de achtertuinzones van de omliggende percelen dat enkel bereikbaar is via een 75 meter diepe erfdienstbaarheid.

De verwerende partij acht de aanvraag aanvaardbaar op grond van de volgende motieven:

- het bijkomend lot wordt “op voldoende wijze ontsloten 75m diepe erfdienstbaarheid”;
- het aangevraagde “voldoet aan de voorheen geformuleerde suggestie, temeer het gaat om een omsloten achterliggend stuk, met andere woorden het gaat om een inbreidingsproject, dat past binnen een zuinig ruimtegebruik, en zo kadert binnen een duurzame ruimtelijke ordening”.

De verwerende partij verleent een vergunning onder de volgende “aanvullende/wijzigende voorwaarden”:

- de zone voor berging wordt geschrapt;
- bij kroonlijsthoogte van 6 meter kunnen geen hellende daken worden toegelaten.

Uit de motieven in de bestreden beslissing blijkt vooreerst niet om welke redenen de verwerende partij thans anders beslist dan in haar vorige beslissing, en tevens afwijkend van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, over de ontsluiting van het bijkomend lot via een 75 meter diepe erfdienstbaarheid over het voorliggend lot. Evenmin wordt enige aandacht besteed aan de problematiek van afvalwater die nochtans nadrukkelijk aan bod komt in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij. Evenmin heeft de verwerende partij aandacht voor de in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij aangenomen hypotheek op de ontwikkeling van het binnengebied.

Er valt uit de bestreden beslissing ook niet af te leiden om welke redenen de verwerende partij thans wel het bouwen achter een bestaande woning én nog eens bijkomend achter een paardenstal aanvaardbaar acht, terwijl de ontsluiting van het bijkomend lot niet werd gewijzigd en evenmin de afstand tot de perceelsgrens met het voorliggend lot, dat 6 meter bedraagt.

Het enkel motief dat de aanvraag voldoet “aan de voorheen geformuleerde suggestie” en past binnen zuinig ruimtegebruik, is, in het licht van de concrete gegevens van het dossier, niet afdoende om de bestreden beslissing te verantwoorden. Vooreerst kan er uit de vorige weigeringsbeslissing van de verwerende partij niet afgeleid worden dat de betrokken aanvraag

voldoet aan een aanvaardbare bebouwing in tweede bouwlijn, zoals in die weigeringsbeslissing geformuleerd. Overigens komt het een overheid niet toe om in een weigeringsbeslissing te oordelen over een mogelijke toekomstige aanvraag. In elk geval kan een vergunningverlenende overheid op grond van zuinig ruimtegebruik geen abstractie maken van andere relevante aandachtspunten bij het beoordelen van een aanvraag.

De conclusie van het voorgaande is dat de overwegingen in de bestreden beslissing niet beantwoorden aan de strengere eisen van formele motivering en zorgvuldigheid en derhalve geen andersluidende beslissing verantwoorden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba DALIMCO is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 november 2016, waarbij aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunningswijziging wordt verleend op de percelen gelegen te 9240 Zele, Kouterbosstraat 94, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie D, nummers 0884 A2 en 0884 F2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 juli 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ