

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0547
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0023/A

Verzoekende partij	de heer Marc HEYDE vertegenwoordigd door advocaten Willy VAN DER GUCHT en Franky DE MIL, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Voskenslaan 34
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de heer Geert VAN DE VELDE vertegenwoordigd door advocaat Elena PARDON, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9521 Sint-Lievens-Houtem, Klein Zottegem 51

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 september 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 juli 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wachtebeke van 9 maart 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een vergunning tot het wijzigen van de verkavelingsvergunning nr. GC/AM 10.267.571V geweigerd betreffende het perceel gelegen te 9185 Wachtebeke, Akkerstraat 11, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 364B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 december 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 17 december 2015 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 maart 2017.

Advocaat Franky DE MIL die voor de verzoekende partij verschijnt, mevrouw Leen LIPPEVELDE die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Elena PARDON die voor de tussenkomenende partij verschijnt, zijn gehoord.

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

III. FEITEN

De verzoekende partij is mede-eigenaar van het perceel gelegen aan de Akkerstraat 11 te Wachtebeke.

Het perceel maakt als lot drie deel uit van de op 9 april 1966 vergunde verkaveling nr. GC/AM 10.267.571V voor drie loten. De oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften lieten de oprichting van afzonderlijke bergplaatsen of garages met een maximale oppervlakte van 32 m² toe. Voorts konden op dertig meter van de voorbouwlijn “eventueel niet hinderlijke bedrijfsgebouwen” worden opgericht, waarbij maximaal twee derde van die strook bebouwd mocht worden.

Met de vaststelling van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ bij koninklijk besluit van 14 september 1977 komt de verkaveling in agrarisch gebied te liggen.

Op 3 mei 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wachtebeke aan de verzoekende partij een vergunning voor een wijziging van de verkavelingsvergunning van 9 april 1966 voor lot drie. De vergunde verkavelingswijziging bepaalt dat, in vervanging van de bestaande voorschriften, in de strook voor koeren en hovingen een autobergplaats langs de scheidingslijn met een maximale oppervlakte van 60 m² opgericht kan worden.

Op 21 juni 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wachtebeke een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij voor de bouw van een eengezinswoning en een garage.

De verzoekende partij dient op 8 december 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wachtebeke een aanvraag in voor een vergunning tot het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor lot drie.

De aangevraagde wijziging van de verkavelingsvoorschriften verruimt de mogelijkheid voor de bouw van bijgebouwen in de strook voor koeren en hovingen. De maximale oppervlakte van een garage blijft 60 m². Aansluitend op de garage, als die op de perceelgrens staat, wordt de oprichting van een open bergplaats met een maximale oppervlakte van 40 m² mogelijk gemaakt. Uit de motivatienota bij de aanvraag blijkt dat die wijziging de weg moet effenen voor een stedenbouwkundige vergunning die de bouw van een op de garage aansluitende berging van 39,90 m² regulariseert. Bijkomend kan er in de achtertuin nog een tuinhuis/bergplaats met een maximale oppervlakte van 25 m² worden opgericht. Voorts houdt de aanvraag een verkavelingsvoorschrift in, dat binnen bepaalde perken reliëfwijzigingen met bijhorende constructies toelaat. Uit het

verkavelingsplan blijkt dat de aanvraag daarmee een grondslag wil bieden voor de regularisatie van een keermuur tegen de perceelgrens met lot twee van de tussenkommende partij.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 14 januari 2015 tot 12 februari 2015 gehouden wordt, dient de tussenkommende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wachtebeke vergunt op 10 maart 2015 de aanvraag tot verkavelingswijziging van de verzoekende partij, met uitsluiting van de mogelijkheid om een extra bijgebouw van 25 m² te plaatsen.

Tegen die beslissing tekent de tussenkommende partij op 16 april 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 juni 2015 om dit beroep in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 16 juni 2015 willigt de verwerende partij op 30 juli 2015 het beroep in en weigert een vergunning tot het wijzigen van de verkavelingsvergunning. De verwerende partij motiveert:

“ ...

De juridische aspecten

De aanvraag heeft betrekking op een perceel dat geen agrarisch of para-agrarisch gebruik kent en dus zonevreed is voor wat betreft de toetsing aan de voorschriften van het gewestplan (...).

De Raad van State heeft gepreciseerd dat niet alleen elke verkavelingsvergunning maar ook elke wijziging van een verkavelingsvergunning in overeenstemming moet zijn met de geldende plannen van aanleg, dat een in het agrarisch gebied gelegen zonevreedde verkaveling bestemd voor woningbouw zoals terzake, slechts kan worden gewijzigd in overeenstemming met de bestemming agrarisch gebied, en dat een wijziging met het oog op de bestemming van een met het agrarisch gebied strijdige bestemming de bindende en verordenende kracht van het gewestplan miskent (RvS 5 juni 2001, nr. 96.105, Jonckheer).

Het staat vast dat onderhavige aanvraag NIET in overeenstemming is met de bestemming agrarisch gebied.

Het college van burgemeester en schepenen stelt in de bestreden beslissing dat de aanvraag niet strijdig is met dit arrest om reden dat huidig voorstel 'niet meer rechten verleent' dan in de initieel op datum van 9 april 1966 goedgekeurde verkaveling, die de oprichting van volgende bijgebouwen toeliet:

“Op 20 m van de voorbouwlijn mogen afzonderlijke bergplaatsen of garages met maximum 32 m² oppervlakte, 3 m hoogte en mits plat dak, opgericht worden.

Op 30 m van de voorbouwlijn zullen eventueel niet hinderlijke bedrijfsgebouwen met maximaal 3,5 m gevelhoogte opgericht worden. Deze strook zal slechts op 2/3 van haar oppervlakte bebouwd worden.”

In de geest van bovenvermelde interpretatie ('mag niet meer rechten verlenen') werd dit voorschrift voor onderhavig lot 3 gewijzigd d.m.v. een op datum van 3 mei 2007 goedgekeurde wijziging van de verkavelingsvergunning.

Het voorschrift werd als volgt gewijzigd:

“In de strook voor koeren en hovingen kan, in vervanging van de bestaande voorschriften, een autobergplaats worden opgericht langsheen de scheidingslijn, uit te voeren in dezelfde materialen als het hoofdgebouw, met een maximale oppervlakte van 60 m², met een maximale kroonlijsthoogte van 2,7 m (...), uitgevoerd met een hellend dak (...). Deze garage wordt opgericht op 30 m achter de voorbouwlijn. ...”

De mogelijkheid tot oprichting van een 'niet-hinderlijk bedrijfsgebouw' werd dus gesupprimeerd voor het oprichten van een grotere garage (max. 60 m² i.p.v. 32 m²), alsook voor o.a. het oprichten van een zwembad van 40 m².

Huidige aanvraag dient niet meer beoordeeld te worden in functie van de op datum van 9 april 1966 goedgekeurde voorschriften, dewelke door de verkavelingswijziging uit het rechtsverkeer verdwenen, maar wel in functie van de op datum van 3 mei 2007 goedgekeurde voorschriften.

De mogelijkheid tot oprichting van een 'niet-hinderlijk bedrijfsgebouw' die initieel voorzien was kan dus geen tweede maal gebruikt worden om grotere bergplaatsen toe te staan.

Huidige aanvraag voorziet in het behoud van de mogelijkheid tot oprichting van een garage van max. 60 m² (logisch, deze is reeds opgericht), maar ook in het bijkomend oprichten van een open bergplaats van max. 40 m² om deze reeds wederrechtelijk opgetrokken constructie te regulariseren, én in het nog bijkomend oprichten van een tuinhuis/bergplaats van max. 25 m² (dit laatste werd uit de vergunning gesloten in de bestreden beslissing).

De aanvraag strekt er dus toe de oppervlakte der bijgebouwen uit te breiden van max. 60 m² naar max. 125 m², hetgeen bezwaarlijk onder het principe 'mag niet meer rechten verlenen' valt en in geen geval kan vergund worden omwille van de strijdigheid van de aanvraag met de voorschriften van het gewestplan.

Een tweede belangrijk aspect van de aanvraag strekt ertoe reliëfwijzigingen mogelijk te maken.

Het beroepschrift bevat in bijlage 7 een plan van de heer Herbert Baetens, landmeter-expert, Schriekstraat 20a te Kalken (Laarne), waaruit blijkt dat onderhavig perceel aanzienlijk opgehoogd werd. Ook het feit dat de aanvragers een betonnen keermuur op de zijperceelsgrens hebben geplaatst bewijst dat een reliëfwijziging werd uitgevoerd, anders had dergelijke keermuur geen zin.

De wijziging van de verkavelingsvergunning strekt er dus niet enkel toe o.a. een wederrechtelijk opgetrokken bergplaats te kunnen regulariseren, maar ook het uitvoeren van een reliëfwijziging.

Het staat vast dat deze reliëfwijziging niet ten dienste staat van een agrarische of para-agrarische activiteit, zodat zij strijdig is met de voorschriften van het gewestplan en op basis van bovenvermelde rechtspraak (arrest Jonckheer) niet vergunbaar is.

In subsidiaire orde dient, voor wat de wederrechtelijk uitgevoerde handelingen betreft, ook verwezen te worden naar volgende rechtspraak van de Raad van State. Volgens de rechtspraak van de Raad van State kan de administratieve overheid vrij oordelen over de wijzigingen die kunnen worden aangebracht in de voorschriften van een verkavelingsvergunning met betrekking tot de gebouwen, zolang die niet zijn opgericht, doch heeft zij niet evenveel beoordelingsvrijheid wanneer die gebouwen tot stand zijn gebracht op onregelmatige wijze: in die omstandigheden kan de wijziging slechts uitzonderlijk zijn en dient zij verantwoord te worden door gewichtige redenen, waarbij moet worden aannemelijk gemaakt waarom de voorschriften niet langer deugdelijk zijn, en waarom het met schending daarvan voltrokken feit beter met de goede plaatselijke aanleg overeenkomt (Raad van State, arrest Planckaert, nr. 17.740, van 29 juni 1976).

Het valt niet in te zien waarom de wederrechtelijk uitgevoerde werken (ophogen terrein en optrekken bijkomende bergplaats nadat reeds een garage/bergplaats van max. 60 m² werd toegestaan) beter met de goede plaatselijke aanleg overeenkomen.

De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning, zijn verdere opportuniteitsoverwegingen niet meer relevant.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep.

De exceptie luidt dat de verzoekende partij geen wettigheidskritiek formuleert op het weigeringsmotief in de bestreden beslissing dat de aangevraagde verkavelingswijziging niet beter met de goede plaatselijke aanleg overeenkomt. Dat motief steunt op rechtspraak van de Raad van State, die vereist dat een aanvraag tot verkavelingswijziging met het oog op de regularisatie van zonder vergunning uitgevoerde werken strenger beoordeeld wordt, en dat het bestuur aannemelijk maakt waarom de bestaande voorschriften niet langer deugdelijk zijn en waarom de goede plaatselijke aanleg beter met het wederrechtelijk voltrokken feit gediend is. Dat motief volstaat volgens de tussenkomende partij om de bestreden beslissing te dragen, zodat alle in het middel geformuleerde kritiek als overtuigend vervalft.

2.

De verzoekende partij antwoordt op de exceptie dat, zoals in het middel betoogd wordt, de aangevraagde verkavelingsvoorschriften veel duidelijker zijn dan de oorspronkelijke. Zij voegt daaraan toe dat de oorspronkelijke voorschriften alleszins grotere bijgebouwen toelieten dan de aangevraagde voorschriften, met andere woorden dat de wijzigingsaanvraag de ruimtelijke ordening ten goede komt. Daaruit blijkt volgens de verzoekende partij dat zij wel degelijk het tweede weigeringsmotief betwist.

Beoordeling door de Raad

1.

De repliek van de verzoekende partij wordt bijgetreden. Uit het middel blijkt voldoende dat de verzoekende partij de aanvraag tot verkavelingswijziging uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening een betere zaak vindt.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Voor het overige blijkt uit het dossier dat het beroep tijdig en regelmatig ingediend is. Er worden geen bijkomende excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Een enig middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij voert aan:

“ ...

15. In casu werd de oorspronkelijke verkavelingsvergunning verleend op 9 april 1966. Dit is dus voor de inwerkingtreding van het gewestplan "Gentse en kanaalzone" (vastgesteld bij KB van 14 september 1977).

In deze oorspronkelijke verkavelingsvergunning gold met betrekking tot de toegelaten bijgebouwen het volgend stedenbouwkundig voorschrift:

(...)

De oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften lieten dus toe om naast bergplaatsen of garages met een maximale oppervlakte van 32 m², ook niet hinderlijke bedrijfsgebouwen op te richten. Over de maximaal toegelaten oppervlakte van deze bedrijfsgebouwen blijven de verkavelingsvoorschriften vaag, doch aangezien werd gesteld dat de strook vanaf 30 meter van de voorbouwlijn voor 2/3^{de} mocht bebouwd worden, gaat het om een aanzienlijke oppervlakte.

16. Op 3 mei 2007 - dus na de goedkeuring van het gewestplan Gentse en kanaalzone - werd een vergunning verleend voor de wijziging van deze verkavelingsvoorschriften.

De verkavelingsvoorschriften met betrekking tot de bijgebouwen werden daarbij als volgt aangepast:

(...)

17. Conform de gewijzigde verkavelingsvoorschriften waarvoor verzoeker op 8 december 2014 een vergunning heeft aangevraagd, zou de maximale oppervlakte van alle bijgebouwen samen beperkt worden tot 100 m² en moest bovendien minimaal 40% van de bijgebouwen bestaan uit een open constructie (overdekte bergplaats).

Het college van burgemeester en schepenen oordeelde terecht dat ingevolge deze voorschriften de maximale oppervlakte van alle bijgebouwen samen kleiner was dan hetgeen mogelijk was volgens de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften en dat bovendien door op te leggen dat minimaal 40% van de bijgebouwen moet bestaan uit een open constructie, de ruimtelijke impact op de omgeving nog meer wordt beperkt.

18. De Deputatie stelt in de motivering van de bestreden beslissing echter dat de aanvraag niet meer moet beoordeeld worden in functie van de oorspronkelijke

verkavelingsvoorschriften, dewelke door de verkavelingswijziging uit het rechtsverkeer zijn verdwenen, maar wel in functie van de op 3 mei 2007 goedgekeurde voorschriften.

De oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften moeten nochtans wel degelijk mee in overweging worden genomen bij de beoordeling van de aanvraag.

De verkavelingsvoorschriften waarvoor verzoeker op 8 december 2014 een vergunning heeft gevraagd verlenen niet meer rechten dan de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften - die destijds overigens in overeenstemming werden geacht met de goede ruimtelijke ordening - zodat er niet valt in te zien waarom deze vergunning voor de wijziging van de verkavelingsvoorschriften niet kan worden verleend.

Meer zelfs, de verkavelingsvoorschriften waarvoor de vergunning werd gevraagd zouden veel duidelijker zijn dan de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften, conform dewelke de maximale toegelaten oppervlakte van de bijgebouwen niet duidelijk was.

19. De Deputatie stelt ten onrechte dat de aanvraag ertoe strekt de oppervlakte van de bijgebouwen uit te breiden naar maximaal 125 m², hetgeen bezwaarlijk onder het principe "mag niet meer rechten verlenen" valt.

Ten eerste zou conform de beslissing van het college van burgemeester en schepenen de maximale oppervlakte van de bijgebouwen slechts 100 m² bedragen, aangezien het voorschrift met betrekking tot de bijkomende oprichting van een tuinhuis van 25 m² werd geschrapt.

En bovendien zouden deze voorschriften wel degelijk niet meer rechten verlenen dan de oorspronkelijke voorschriften, die immers de oprichting van bedrijfsgebouwen toelieten op 2/3^{de} van de oppervlakte van de betrokken strook. Dit is duidelijk ruimer dan een maximale oppervlakte van 100 m², waarvan dan nog 40 % uit een open constructie moest bestaan.

*20. Door de bestreden beslissing aldus op onjuiste motieven te motiveren heeft de verwerende partij de motiveringsplicht geschonden en heeft zij onzorgvuldig gehandeld.
..."*

2.

De tussenkomende partij antwoordt:

"...

Er werd destijds op 9/4/1966 een verkavelingsvergunning toegekend voor het bouwen van 3 woningen, te midden van agrarisch gebied.

[...]

Evenwel, deze zonevreemde verkavelingsvergunning geldt enkel voor het bouwen van 3 woningen binnen de opgelegde bouwvoorschriften, niets meer en niets minder.

Het is niet mogelijk om zonevreemde verkavelingswijzigingen toe te staan.

(...)

Zie Raad van State arrest nr. 77.776 van 21/12/1998:

(...)

Zie ook Raad van State arrest nr. 215.386 van 28/9/2011 (arrest Hamer).

De vaststaande rechtspraak is heel duidelijk:

de bouwvoorschriften van de verkaveling kunnen enkel worden gewijzigd in functie van de bestemming van het gewestplan, nl. in functie van agrarische bestemming, niets meer en niets minder.

Dit is recent nog maar eens bevestigd in een arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen d.d. 21/1/2014 A/2014/0074.

Verzoeker grijpt terug naar de eerste verkavelingsvergunning om aan het dossier “een draai” te geven en aldus voor te houden dat de thans gevraagde wijziging aan hem niet meer rechten zou verlenen dan de initiële vergunning. Verzoeker verliest daarbij uit het oog dat de door hem geciteerde bepalingen van deze verkavelingsvergunning uit het rechtsverkeer zijn verdwenen gelet op de daaropvolgende wijziging (die nota bene door verzoeker werd gevraagd). Bovendien vraagt hij thans een ook een reliëfwijziging en keermuur, die geen van beide in de oorspronkelijke (noch in de gewijzigde) verkavelingsvergunning toegelaten zijn. Dit wordt door verzoeker niet betwist...

Concreet:

De oorspronkelijk verkaveling voorzag in een garage OF berging met een maximumoppervlakte van 32 m². Na de wijziging is dit 60m² en nu wil verzoeker 100 m².

De oorspronkelijke verkaveling voorzag ook in de mogelijkheid tot (zeer beperkte) oprichting NIET-hinderlijke bedrijfsgebouwen. Echter, verzoeker heeft van deze mogelijkheid uitdrukkelijk afstand gedaan bij de eerste verkavelingswijziging om een garage van 60m² te kunnen bekomen (zie stuk 5: kopie van de aanvraag door verzoekende partij ondertekend voorziet uitdrukkelijke “verdere bebouwing in deze strook is niet toegelaten”).

De voorschriften van 2007 voorzien dan ook uitdrukkelijk: “in de strook voor koeren en hovingen kan, in vervanging van de bestaande voorschriften, een autobergplaats worden....”

Het gaat ook niet op dat verzoeker eerst een wijziging vraagt voor een garage en daarbij uitdrukkelijk stipuleert dat zulks zijn enige bijgebouw zou worden teneinde daarover het akkoord te bekomen van tussenkomende partij, om achteraf zijn perceel toch verder te bebouwen met allerhande koterij.

(...)

Verzoeker houdt voor dat de deputatie wel had moeten oordelen op grond van de bepalingen van de initiële verkavelingsvergunning, die echter gewijzigd werden (op zijn vraag) en dus uit het rechtsverkeer is verdwenen????

Bovendien is er geen enkele verkaveling, noch de initiële, noch de gewijzigde die 100m² aan bergingen voorziet, zoals verzoeker vraagt. Idem voor de keermuur, reliëfwijziging en nevenbestemming van handel en zorgwonen. Deze motivatie wordt door verzoeker niet eens weerlegt (omdat het juist is).

Verzoekende partij is het niet eens met de (nochtans zeer correcte) beslissing van de deputatie en beweert “dus” dat ze niet zorgvuldig zou zijn en onvoldoende gemotiveerd.

De deputatie heeft wel degelijk gelijk dat de verkavelingswijziging d.d. 2007 een aantal bepalingen van de oorspronkelijke voorschriften heeft gewijzigd, en dat bijgevolg niet meer kan teruggegrepen worden naar de oorspronkelijke voorschriften voor de beoordeling van

de bijgebouwen. Bovendien, is er in geen van beide verkavelingsvergunningen een reliëfwijziging/keermuur toegelaten.

Besluit: De deputatie constateert derhalve dat de aanvraag niet conform de regelgeving is (in strijd met het gewestplan en met verkavelingsvoorschriften van 2007).

De motieven zijn afdoende en correct.

(...)

Het is niet omdat het resultaat van de beoordeling en de beslissing niet in het kraam van verzoeker past, dat deze “dus” in strijd zou zijn met de motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht.

...”

3.

De verzoekende partij dupliceert in haar toelichtende nota:

“ ...

De gewijzigde verkavelingsvoorschriften laten wat betreft het bouwen van bijgebouwen niet meer toe dan de voorschriften van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning. Deze voorschriften bepaalden immers dat op 30 meter van de voorbouwlijn niet hinderlijke bedrijfsgebouwen met maximaal 3,5 meter gevelhoogte mochten opgericht worden en dat deze strook op 2/3^{de} van haar oppervlakte mocht bebouwd worden.

De Deputatie, bijgetreden door de tussenkomende partij, meent dat de gevraagde wijziging van de verkavelingsvoorschriften niet kan beoordeeld worden in functie van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften aangezien deze door de wijziging op 3 mei 2007 uit het rechtsverkeer zijn verdwenen.

De oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften vormen nochtans wel degelijk een element dat bij de beoordeling van de aanvraag moet betrokken worden.

Deze voorschriften werden destijds immers in overeenstemming geacht met de goede ruimtelijke ordening.

De oorspronkelijke voorschriften, ook al werden ze intussen reeds een eerste keer gewijzigd, dienen dus wel degelijk een element te vormen dat bij de beoordeling van de aanvraag moet betrokken worden.

Te meer daar de Deputatie in de motivering van de bestreden beslissing stelt dat niet valt in te zien waarom de aangevraagde wijziging van de voorschriften beter met de goede plaatselijke aanleg overeenkomt.

...”

4.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog dat de verzoekende partij tegen beter weten in aan de oorspronkelijke verkavelingsvergunning blijft vasthouden. De verzoekende partij verliest uit het oog dat de geciteerde verkavelingsvoorschriften als gevolg van de vergunde wijziging, die zij zelf nota bene aangevraagd heeft, uit het rechtsverkeer verdwenen zijn. De tussenkomende partij wijst erop dat de verzoekende partij thans bovendien een reliëfwijziging en een keermuur aanvraagt, die geen van beide in de oorspronkelijke en evenmin in de gewijzigde verkavelingsvergunning voorkomen. De verzoekende partij betwist dat niet.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 7.4.4, §1 VCRO volgt dat de gewestplannen hun verordenende kracht behouden tot zij vervangen worden. Van de voorschriften van een gewestplan kan er enkel worden afgeweken in overeenstemming met de daartoe in de VCRO geregelde afwijkingsmogelijkheden.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag strijdig is met de voorschriften van een gewestplan, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is.

De verordenende kracht van het gewestplan brengt met zich dat het vergunningverlenend bestuur bij het beoordelen van een aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvoorschriften toepassing moet maken van de planologische voorschriften van het gewestplan. Anders dan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, beschikt het bestuur bij de toets aan de gewestplanbestemming van het betrokken gebied, niet over een discretionaire bevoegdheid.

2.

Zoals de verwerende partij in de bestreden beslissing terecht overweegt, moet elke aanvraag tot een verkavelingswijziging in overeenstemming zijn met de geldende plannen van aanleg en is de aangevraagde wijziging van de residentiële verkaveling strijdig met de gewestplanbestemming van agrarisch gebied.

De verzoekende partij laat in haar betoog de gewestplanbestemming en de daarmee vastgestelde strijdigheid volledig buiten beschouwing en maakt een tot niets dienende vergelijking tussen de oorspronkelijke verkavelingsvergunning en haar wijzigingsaanvraag om te besluiten dat haar aanvraag, omdat die minder rechten dan de oorspronkelijke vergunning zou verlenen, wel degelijk vergund kan worden. Dat doet geen afbreuk aan de vastgestelde strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. Of de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften al dan niet meer rechten verleenden dan de aangevraagde voorschriften, doet niet ter zake, evenmin dat de oorspronkelijke verkavelingsvergunning geacht werd in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te zijn. Het mag in het midden worden gelaten waarom de verzoekende partij in haar vergelijking enkel oog heeft voor de oppervlakte van de bijgebouwen, en het stilzwijgen bewaart over het beoogde verkavelingsvoorschrift betreffende reliëfwijzigingen “en bijhorende constructies”.

Zoals in de bestreden beslissing overwogen wordt, ziet de verzoekende partij, waar zij meent dat de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften de maatstaf voor de toelaatbaarheid van haar wijzigingsaanvraag moeten zijn, overigens ook nog over het hoofd dat die voorschriften na de op 3 mei 2007 vergunde verkavelingswijziging vervangen werden en dus niet meer bestaan. De opmerking is ten overvloede.

4.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Geert VAN DE VELDE is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 13 februari 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF