RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0172 van 8 mei 2012 in de zaak 2010/0165/A/2/0146

In zake:	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente DESTELBERGEN	
	vertegenwoordigd door: de heer	
	verzoekende partij	
	tegen:	
	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN	
	vertegenwoordigd door: mevrouw	
	Verwerende partij	

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 21 januari 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 10 december 2009.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de heer de hiere, hierna genoemd de aanvrager, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen van 4 augustus 2009 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager de vergunning verleend voor de wijziging van een verkavelingsvergunning.

Het betreft een perceel gelegen te en met kadastrale omschrijving

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 juni 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De heer die verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De zaak wordt in dezelfde staat in voortzetting gesteld naar de openbare terechtzitting van de tweede kamer op 29 juni 2010.

Ter openbare terechtzitting van 29 juni 2010 zijn de partijen niet meer verschenen.

Gelet op artikel 4.8.24 VCRO belet de afwezigheid van de partijen de geldigheid van de zitting niet.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FEITEN

Op 6 april 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen een aanvraag in voor een wijziging van een verkavelingsvergunning voor "de oppervlakte van de loten 1, 2 en 3".

Van de loten zou achteraan een strook van 8 meter afgesplitst worden en als zone voor koeren en hovingen ingekleurd worden. Deze zone werd op het verkavelingsplan aangeduid als nieuwe loten 5, 6 en 7. Lot 4 blijft ongewijzigd.

Met deze wijziging wil de aanvrager – zijnde de eigenaar van alle loten – bij een verkoop van de loten, het nog in dienst zijnde bijgebouw vrijwaren als berging voor zijn bedrijfsactiviteiten. De aanvrager woont rechts van de verkaveling. Dit bedrijfsgebouw strekt zich uit over de drie nieuw te creëren loten. Later zou hij deze afgesplitste stukken terug bij de loten voegen, op het moment dat de bergruimte hem niet meer dienstig kan zijn.

Reeds op 10 juli 2006 werd een verkavelingsvergunning verleend waarbij de grond werd verdeeld in vier loten. Het betreft de tuin van de vroegere bedrijfsvilla. De oorspronkelijke aangevraagde loten 5a en 5b, gelegen achter de loten 2 en 3, werden toen uit de verkaveling gesloten.

Met een verkavelingswijziging van 28 november 2006 verkreeg lot 1 een rechte aflijning ten overstaan van het naastliggend perceel 131/b (met de eropstaande bedrijfsvilla) en werden de loten 5a en 5b opnieuw bij de loten 2 en 3 gevoegd, zodat men terug langwerpige loten bekwam.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 december 1972 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 april 2009 tot en met 5 mei 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De verzoekende partij brengt op 25 juni 2009 een negatief pre-advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 24 juli 2009 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen weigert op 4 augustus 2009 de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

"

Gelet op het feit dat de verkaveling volgens het vigerende gewestplan gelegen is binnen een woonuitbreidingsgebied;

Gelet op het feit dat de woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd zijn voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist;

Gelet op het feit dat het volledige perceel in de atlas van de woonuitbreidingsgebieden beschreven staat als een restperceel, dat principieel vanuit het Vlaamse beleidskader op korte termijn kan ontwikkeld worden voor woningbouw;

Gelet op het feit dat de huidige aanvraag tot gevolg heeft dat drie bijkomende loten worden gecreëerd, met als bestemming zone voor koeren en hovingen;

Overwegende dat deze zone uitsluitend bestemd is voor individuele tuinen horend bij de voorliggende woningen;

Overwegende dat uit het dossier ook niet blijkt wat de huidige bestemming is van de bestaande constructie op de loten 6 en 7;

Overwegende dat het afsplitsen van de loten 5, 6 en 7 uit de verkaveling ook niet bijdraagt tot een goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat de loten 5, 6 en 7 als tuinzone dienen gevoegd te worden bij de voorliggende loten 1, 2 en 3 conform de goedgekeurde verkavelingswijziging van 28.11.2006.

ALGEMENE CONCLUSIE

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er aldus bezwaren tegen de inwilliging van de huidige aanvraag.

..."

De aanvrager tekent op 3 oktober 2009 tegen deze beslissing administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 november 2009 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

" . . .

2.5.2 De juridische aspecten

De aanvraag beoogt het wijzigen van de groottes van de loten 1, 2 en 3 van een in 2006 behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, zoals hoger omschreven.

De huidig geldende verkaveling is volgens het vigerende gewestplan volledig gelegen binnen een woonuitbreidingsgebied, dat uitsluitend bestemd is voor groepswoningbouw, en dit zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist.

Het volledige perceel staat in de atlas van de woonuitbreidingsgebieden beschreven als een restperceel, dat principieel vanuit het Vlaamse beleidskader op korte termijn kan ontwikkeld worden voor woningbouw.

De van kracht zijnde verkaveling daterend van 28 november 2006, als optimaliserende wijziging van de oorspronkelijke verkaveling van 10 juli 2006, voldoet volledig aan deze norm.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

De verkavelingswijziging van 28 november 2006 beantwoordt volledig aan een goede ruimtelijke ordening, gezien de 4 loten van het restperceel van het restperceel doorlopen over de volle diepte van het perceel zelf en tot tegen de aanpalende percelen.

De voorliggende aanvraag tot verkavelingswijziging heeft tot gevolg dat terug drie bijkomende loten worden gecreëerd, met als bestemming zone voor koeren en hovingen. Deze zone is echter uitsluitend bestemd voor individuele tuinen horend bij de voorliggende woningen op loten 1, 2 en 3.

Het terug afsplitsen van drie deeltjes van deze loten om het gebruik van een voormalig bedrijfsgebouw, momenteel in stand te houden en door appellant verder te kunnen gebruiken als berging ook na verkoop van loten in de verkaveling, is op zich geen reden om de goede ruimtelijke ordening en opdeling van het geheel van de verkaveling in het gedrang te brengen.

Deze vooropgestelde af te splitsen loten dienen als tuinzone gevoegd te blijven bij de voorliggende loten 1, 2 en 3 conform de goedgekeurde verkavelingswijziging van 28 november 2006.

Het afsplitsen van de loten 5, 6 en 7 uit de verkaveling draagt niet bij tot een goede ruimtelijke ordening.

..."

Na de hoorzitting van 1 december 2009, beslist de verwerende partij op 10 december 2009 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen overeenkomstig het ingediend plan. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"

De voorliggende aanvraag tot verkavelingswijziging heeft tot gevolg dat drie bijkomende loten worden gecreëerd, met als bestemming zone voor koeren en hovingen, met het oog op het behoud van het bestaande gebouw, dit in functie van het naastgelegen bedrijf.

Het terug afsplitsen van drie deeltjes van deze loten om het verder gebruik van een bedrijfsgebouw mogelijk te maken, tast de goede ruimtelijke ordening niet aan en kadert binnen de duurzaamheidsgedachte waarin bestaande gebouwen zo veel als mogelijk moeten gevaloriseerd worden.

Aangezien in de aanvraag niets voorgeschreven wordt voor betrokken gebouw kunnen aan dat gebouw enkel nog onderhouds- en instandhoudingswerken uitgevoerd worden. Bij stopzetting of overdracht van het naastgelegen bedrijf dient het gebouw op deze loten gesloopt te worden.

. . .

Besluit:

Artikel1: Het beroep, ingesteld door de heer wordt voorwaardelijk ingewilligd.

Vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plan, onder de voorwaarde dat aan het gebouw op deze loten enkel onderhouds- en instandhoudingswerken toegelaten zijn, en dat dat gebouw dient gesloopt te worden bij stopzetting of overdracht van het naastgelegen bedrijf.

...,

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT VERNIETIGING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 21 december 2009.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 21 januari 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij het bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan is en dus op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO over het rechtens vereiste belang beschikt. De verzoekende partij heeft eveneens haar beslissing om rechte te treden voorgelegd. De verzoekende partij beschikt over de vereiste hoedanigheid en het vereiste belang om een vordering bij de Raad in te leiden.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT VERNIETIGING

Enig middel

Standpunt van de partijen

In het enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO. De verzoekende partij voert aan dat de verkavelingswijziging de goede ruimtelijke ordening schendt.

Zij stelt dat de verkaveling een instrument van ruimtelijk ordeningsbeleid is, waarin zowel de wensen van de verkavelaar als de inzichten van de overheid betreffende een goede ruimtelijke ordening zoveel mogelijk gesynchroniseerd moeten worden. Bij een wijziging van een verkaveling dient er op toegezien te worden dat de toestand na de wijziging niet in strijd is met de

begrippen die de goede plaatselijke ordening veilig moeten stellen, zodat een wijziging enkel kan worden toegestaan indien zij een manifeste verbetering inhoudt van de toekomstige uitbouw van de ruimtelijke situatie en zij de aanwezige harmonie in de bestaande verkaveling niet verstoort.

Zij licht dit toe als volgt:

"

De verkavelingswijziging van 28 november 2006 beantwoordt volledig aan een goede ruimtelijke ordening, gezien de 4 loten van het restperceel doorlopen over de volledige diepte van het perceel zelf en tot tegen de aanpalende percelen.

..

Deze aanvraag tot verkavelingswijziging heeft tot gevolg dat terug drie bijkomende loten worden gecreëerd, met als bestemming zone voor koeren en hovingen. Deze zone is echter uitsluitend bestemd voor individuele tuinen horend bij de voorliggende woningen op de loten 1, 2 en 3.

Het terug afsplitsen van drie deeltjes van deze loten om het gebruik van een voormalig bedrijfsgebouw, momenteel in stand te houden of te onderhouden en door appellant verder te kunnen gebruiken als berging ook na verkoop van loten in de verkaveling, is op zich geen reden om de goede ruimtelijke ordening en opdeling van het geheel van de verkaveling in het gedrang te brengen.

Deze vooropgestelde af te splitsen loten dienen als tuinzone gevoegd te blijven bij de voorliggende loten 1,2 en 3, conform de goedgekeurde verkavelingswijziging van 28 november 2006.

De voorwaarde dat het gebouw (berging) dient gesloopt te worden bij stopzetting of overdracht van het naastgelegen bedrijf heeft geen positieve inpakt op de ruimtelijke context van deze verkaveling. Er zijn immers geen garanties dat de achterliggende loten 5,6 en 7 later bij de voorliggende loten zullen worden gevoegd.

Het afsplitsen van de loten 5,6 en 7 uit de verkaveling draagt niet bij tot een goede ruimtelijke ordening.

De voorwaardelijke verkavelingswijziging brengt aldus een ruimtelijke en functionele disharmonie teweeg en houdt een degradatie in van de kwaliteit en de harmonie van deze nog te bebouwen verkaveling waarbij eveneens het leefklimaat in de verkaveling wordt geschaad : aldus houden de voorgestelde voorwaarden geen verbetering in van de verkaveling en kunnen zij niet worden toegestaan.

..."

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partij op 10 juli 2006 een verkavelingsvergunning heeft verleend waarbij de loten 5a en 5b uit de verkaveling werden gesloten. Door de verkavelingswijziging van 28 november 2006 werden de oorspronkelijke loten 5a en 5b terug bij de voorliggende loten 2 en 3 gevoegd. Indien de bestreden beslissing een ruimtelijke disharmonie met zich meebrengt, zou dit ook het geval geweest zijn voor de verkavelingsvergunning van 10 juli 2006 verleend door de verzoekende partij. De verwerende partij benadrukt dat het om de tijdelijke handhaving van een bestaande situatie gaat.

De verzoekende partij repliceert hierop in haar wederantwoordnota dat de loten 5a en 5b uit de door haar verleende verkavelingsvergunning van 10 juli 2006 werden gesloten na bindend advies van de gemachtigde ambtenaar.

Zij meent dat er geen garanties zijn dat de loten 5, 6 en 7 na de sloping opnieuw bij de loten 1, 2 en 3 zullen worden gevoegd.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert niet enkel een schending aan van de 'goede ruimtelijke ordening' omdat de wijziging van de verkavelingsvergunning een ruimtelijke en functionele disharmonie met zich zal meebrengen, maar zij roept tevens in dat de opgelegde voorwaarde geen positieve impact heeft op de ruimtelijke context van de verkaveling aangezien er geen garanties zijn dat de afgesplitste loten later terug bij de voorliggende loten gevoegd zullen worden.

2.

De Raad stelt vast dat de aanvrager nog steeds de eigenaar is van alle loten in de verkaveling. De verkaveling is dus nog niet uitgevoerd niettegenstaande zij reeds een eerste maal vergund werd op 10 juli 2006 en reeds gewijzigd werd op 28 november 2006. Zijn aanvraag betreft aldus een wijziging van een nog niet uitgevoerde verkaveling.

Waar de verkaveling in eerste instantie een particulier ordeningsinitiatief is, hebben de erin opgenomen verkavelingsvoorschriften overeenkomstig artikel 4.2.15, §2 VCRO een reglementair karakter teneinde voor het betrokken terrein de goede ruimtelijke ordening te garanderen die in beginsel op elk lot van de verkaveling van toepassing moet zijn.

Op deze wijze wordt aan kopers van de loten de zekerheid geboden omtrent de toekomstige stedenbouwkundige aanleg van het betrokken terrein, en in het bijzonder omtrent het gekochte lot.

Uit het administratief beroepschrift van de aanvrager blijkt dat deze wenst terug te gaan naar de oorspronkelijke verkaveling van 10 juli 2006 omdat hij de bedrijfsgebouwen die zich bevinden op de loten 5, 6 en 7 nog wil gebruiken in functie van de woning die zich bevindt op het naastliggend perceel 131/b.

De Raad stelt echter vast dat, overeenkomstig het ingediende plan, het perceel 131/b geen eigendom is van de aanvrager maar van de nv zodat de redenering van de aanvrager feitelijke grondslag mist.

3. De te wijzigen verkaveling is gelegen in woonuitbreidingsgebied. Dit wordt door geen enkele partij betwist.

Eveneens stelt de Raad ambtshalve vast dat bij een wijziging van een verkavelingsaanvraag de bestemming van de af te splitsen loten dient te worden bekeken in functie van de op heden bestaande gewestplanbestemming.

In 2006 kon inderdaad de atlas van de woonuitbreidingsgebieden en het feit dat perceel 134 E in deze atlas stond aangeduid als restperceel, ingeroepen worden als rechtsgrond. Met het arrest van de Raad van State van 12 mei 2009 werd echter de omzendbrief van 25 oktober 2002 houdende de wijziging van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, die tot doel had om een vergunning voor andere projecten dan groepswoningbouw te kunnen toestaan voor een restperceel binnen woonuitbreidingsgebied zonder enige voorafgaande ordening van dit gebied, vernietigd.

Dit betekent dat de wijziging van een reeds vergund restperceel binnen een woonuitbreidingsgebied restrictief beoordeeld moet worden en met de meest mogelijke zorg voor het behoud van de karakteristieken van de vergunde verkaveling zelf.

De Raad stelt dan ook vast dat de verwerende partij in haar juridische overwegingen verkeerdelijk nog steeds verwijst naar het juridisch bestaan van een restperceel in een woonuitbreidingsgebied. Gelet op de vernietiging van de omzendbrief van 25 oktober 2002 mist deze overweging iedere juridische grondslag.

4.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een wijziging van de verkavelingsvergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.

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

In de bestreden beslissing wordt de goede ruimtelijke ordening beoordeeld als volgt:

" . . .

De voorliggende aanvraag tot verkavelingswijziging heeft tot gevolg dat drie bijkomende loten worden gecreëerd, met als bestemming zone voor koeren en hovingen, met het oog op het behoud van het bestaande gebouw, dit i.f.v. het naastgelegen bedrijf.

Het terug afsplitsen van drie deeltjes van deze loten om het verder gebruik van een bedrijfsgebouw mogelijk te maken, tast de goede ruimtelijke ordening niet aan en kadert binnen de duurzaamheidsgedachte waarin bestaande gebouwen zo veel als mogelijk moeten gevaloriseerd worden.

Aangezien in de aanvraag niets voorgeschreven wordt voor betrokken gebouw kunnen aan dat gebouw enkel nog onderhouds- en instandhoudingswerken uitgevoerd worden. Bij stopzetting of overdracht van het naastgelegen bedrijf dient het gebouw op deze loten gesloopt te worden.

..."

De Raad stelt vast dat deze motieven niets zeggen over het behoud van de algemene karakteristieken van de verkaveling van 28 november 2006 zelf en deze ook niet situeert ten overstaan van de relevante en onmiddellijke omgeving. Uit de door de verwerende partij gegeven motieven kan niet worden afgeleid of de gevraagde wijziging, in het licht van de huidige gewestplanbestemming, een verbetering is van de in de bestaande verkaveling bestaande ordening, minstens wordt niet aangetoond dat de huidige bestaande ordening niet meer deugdelijk is.

In de wijzigende verkavelingsvergunning van 28 november 2006 werd immers het volgende gesteld:

"..

De aanvraag betreft het wijzigen van de loten 1, 2 en 3.

De loten worden doorgetrokken tot aan de achterste perceelsgrens, zodat de oppervlaktes wijzigen.

. .

Gezien de loten rechtstreeks palen aan twee volwaardig uitgeruste wegen.

Gezien het hier een buitengebied betreft en de loten voldoende oppervlakte en breedte hebben op te fungeren als volwaardige bouwloten voor de oprichting van open bebouwingen.

Gelet op de bestaande bebouwing en gelet op het feit dat de voorgestelde bouwwijzen kaderen binnen de bebouwde omgeving;

Gelet op de stedenbouwkundige voorschriften en grafische aanduidingen, waarbij er geen bemerkingen zijn.

. . .

Gelet op het feit dat het hier om de afwerking gaat van een hoek met een restperceel, is de aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

Overwegende dat door het vergroten van de loten de privacy van de aanpalenden niet zal worden geschaad.

Overwegende dat de goede ruimtelijke ordening niet zal worden verstoord.

. . .

De Raad stelt vast dat de motieven van de verwerende partij enkel handelen over de bestaande gebouwen op de loten 5, 6 en 7 in functie van een naastgelegen bedrijf waarvan de aanvrager geen eigenaar is, doch geen oog hebben voor de toekomstige inrichting en bestemming van deze percelen, gelet op de huidige gewestplanbestemming.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt or	ntvankelijk en gegrond verklaa	rd.	
de heer een wij	•	de partij van 10 december 2009, waarbij aar gunning wordt verleend, betrekking hebbend mschrijving	
	en dit binnen een term	e beslissing te nemen over het administratie ijn van drie maanden te rekenen vanaf de	
4. De kosten van het b	peroep, bepaald op 175,00 eur	o, komen ten laste van de verwerende partij.	
Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 8 mei 2012, door de Raad voo Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:			
Hilde LIEVENS,	voorzitter van de tweede kam	er,	
	met bijstand van		
Heidi HUANG,	toegevoegd griffier.		
De toegevoegd griffier	,	De voorzitter van de tweede kamer,	
Heidi HUANG		Hilde LIEVENS	