

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0699 van 7 oktober 2014  
in de zaak 1011/0757/SA/8/0701

*In zake:*

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]
3. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Luc RYCKAERT  
kantoor houdende te 9900 Eeklo, Koningin Astridplein 14  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. mevrouw [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]
3. de [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Jan FIERS  
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 383  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 21 december 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 18 november 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep onder meer uitgaande van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 4 augustus 2010 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de derde tussenkomen partij een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning verleend.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De Raad heeft met het arrest van 17 augustus 2011 met nummer S/2011/0099 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 19 juni 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 juli 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sandrine DOISE die verschijnt voor de verzoekende partijen en mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij zijn gehoord.

De tussenkomenende partijen, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

Mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED] en de [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 30 mei 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De Raad heeft met het arrest van 17 augustus 2011 met nummer S/2011/0099 het beroep tot tussenkomst ontvankelijk verklaard wat betreft de vordering tot schorsing.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen wat betreft de vordering tot nietigverklaring. Het beroep tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### IV. FEITEN

Op 6 mei 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij namens de derde tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een vergunning tot “wijziging van de verkavelingsvergunning”.

Het goed situeert zich in het noordwestelijke deel van het grondgebied van de gemeente [REDACTED], op ongeveer 500m ten zuidoosten van het centrum van de gemeente.

Het goed bevindt zich binnen de hoek gevormd door de [REDACTED] gekend als de [REDACTED], richting [REDACTED] en [REDACTED].

Het perceel is gelegen langsheen de [REDACTED], een volwaardig uitgeruste gemeenteweg. De onmiddellijke omgeving, die vrij landelijk is, wordt gekenmerkt door overwegend vrijstaande woningen en een gemeenschapsschool.

Het perceel van de aanvraag maakt als het linkse kopse lot 1 deel uit van een verkaveling van 9 loten. Het links aanpalende perceel, dat niet in de verkaveling is gelegen, werd bebouwd met een vrijstaande woning, bestaande uit twee bouwlagen onder platte bedaking. Deze aanpalende woning met zwembad is eigendom van de derde tussenkomende partij. Het zwembad ligt momenteel al deels op het perceel lot 1, dat werd ingericht als tuin bij het links aanpalende perceel. Het lot 1 is momenteel nog onbebouwd, op uitzondering van een tuinhuis na.

Voorliggende aanvraag beoogt het wijzigen van lot 1 van de verkavelingsvergunning met referentie VK 4/1970, afgeleverd op 11 mei 1970. De aanvraag beoogt een wijziging met betrekking tot de begrenzing, de bouwlijn en de zijdelingse bouwvrije strook.

Het wijzigen van lot 1 houdt concreet het volgende in:

- nieuwe begrenzing namelijk 17.70m bij 64.50m (lot 1A).  
De linkerstrook met zwembad wordt uit de verkaveling gesloten (lot 1B)
- de bouwlijn wordt aangepast aan deze van de aanpalende woning rechts in de verkaveling, namelijk op 14,00m achter de rooilijn in plaats van op 8,00m.
- de zijdelingse bouwvrije strook aan de linkerzijde wordt minimum 3,00m in plaats van 5,00m. De aanpalende woning met zwembad is eigendom van de derde tussenkomende partij.

De stedenbouwkundige voorschriften van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning blijven voor het lot 1A volledig behouden met uitzondering van de artikels 2 en 3, die wijzigen als volgt:

Artikel 2 voorziet in de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften:

De rooilijn verloopt zoals op het verkavelingsplan is aangegeven.

De bouwlijn werd ontworpen zoals op het verkavelingsplan is aangeduid.

Wordt als volgt gewijzigd voor lot 1A:

De rooilijn verloopt zoals op het verkavelingsplan is aangegeven.

De bouwlijn voor lot 1A wordt op 14,00 m afstand van de rooilijn gebracht.

Artikel 3 voorziet in de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften:

De zijdelingse bouwvrije strook zal minimum 5,00m bedragen.

Wordt als volgt gewijzigd voor lot 1A:

De zijdelingse bouwvrije strook voor de linkerzijde van lot 1A wordt op minimum 3,00m gebracht.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan 'Eeklo-Aalter', gelegen in woongebied.

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

Het perceel is gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling met 9 loten, afgeleverd op 11 mei 1970 aan [REDACTED] en gekend onder het nummer VK21.

De aanvraag is niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Er werden 5 bezwaarschriften ingediend, onder meer uitgaande van de verzoekende partijen. De bezwaarschriften handelden over de onduidelijkheid omtrent de aanvraag, het niet opnemen van het zwembad op het plan, de waardevermindering van de resterende loten en de beperkte bebouwbare oppervlakte. De bezwaarschriften werden evenwel niet weerhouden door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED].

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 6 juni 2010 een gunstig advies uit onder voorwaarde dat er een regularisatiedossier voor het zwembad wordt ingediend.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 20 juli 2010 een gunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

*Het ingediende dossier in verband met de verkavelingswijziging is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 4 augustus 2010 een vergunning aan de eerste tussenkomende partij en overweegt hierbij onder meer het volgende:

“ ...

- *het voorwerp van de aanvraag wordt duidelijk in kaart gebracht*  
*de vergunningverlenende overheid gaat ervan uit dat de aanvraag de correcte informatie weergeeft*
- *het zwembad wordt uit de verkaveling gesloten en maakt geen deel uit van de aanvraag, een regularisatie dient aangevraagd*
- *de bouwlijn wordt in overeenstemming gebracht met de bouwlijn van het aanpalende perceel, het ontwerp is integreerbaar in de directe omgeving.*
- *een bouwvrije zijstrook van 3m voldoet aan de gangbare normen, de ruimtelijke draagkracht wordt niet overschreden.*

...

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 04 augustus 2010 HET VOLGENDE:**

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is volgende voorwaarden opgelegd door het schepencollege strikt te volgen:*

- De voorschriften zoals bepaald in de vergunning tot verkavelingswijziging STRIKT na te leven*
- De verkavelingsvoorschriften uit de oorspronkelijke verkavelingsvergunning blijven van toepassing*
- Er dient een regularisatiedossier ingediend voor het zwembad*

*Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen, indien deze nodig zouden zijn.  
...*

Tegen deze beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 13 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 9 november 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de partijen te hebben gehoord op 9 november 2010, beslist de verwerende partij op 18 november 2010 om het beroep niet in te willigen en de vergunning te verlenen. Zij neemt hierbij de overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over:

*“...*

*De juridische aspecten*

*De aanvraag beoogt het wijzigen van de voorschriften van de van kracht zijnde verkaveling voor het lot 1 in een 9 loten omvattende verkaveling, als hoger al omschreven.*

*Art. 4.6.7. §1. van de Vlaamse codex stelt dat de eigenaar van een in een niet-vervallen verkavelingsvergunning begrepen kavel een wijziging van de verkavelingsvergunning kan aanvragen voor het deel dat hij in eigendom heeft.*

*Alvorens zijn aanvraag in te dienen, verstuurt de eigenaar per beveiligde zending een afschrift van de aanvraag aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben. De bewijzen van deze beveiligde zendingen worden op straffe van niet ontvankelijkheid bij het aanvraagdossier gevoegd.*

*De aanvraag doorloopt dezelfde procedure als een verkavelingsaanvraag, met dien verstande dat de aanvraag nimmer aan een openbaar onderzoek moet worden onderworpen.*

*§2. van zelfde artikel 4.6.7 van de Vlaamse Codex, stelt dat de wijziging van de verkavelingsvergunning moet worden geweigerd als de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Dat bezwaar moet worden ingediend binnen een*

vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat vanaf de datum van overmaken van de beveiligde zending, vermeld in §1, tweede lid.

*Er werd door 5 van de 7 eigenaars in de verkaveling bezwaar aangetekend.*

*De bezwaarschriften worden beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De ingediende bezwaarschriften bevatten evenwel geen gegronde motieven welke betrekking hebben op de goede ruimtelijke ordening.*

*Bijgevolg vormen deze bezwaren geen onoverkomelijke legaliteitsbelemmering vanuit artikel 4.6.7 §2 van de voormelde Vlaamse Codex.*

#### *De goede ruimtelijke ordening*

*De aanvraag beoogt het wijzigen van lot 1 en houdt volgende in:*

- nieuwe grootte van het perceel bedraagt 17,70m breedte bij diepte van 64,50m en vormt het te bebouwen lot 1A.*
- De spievormige linkerstrook waarop deels zwembad al werd ingericht, wordt uit de verkaveling gesloten en vormt het lot 1B*
- de bouwlijn wordt aangepast aan deze van de aanpalende woning rechts in de verkaveling, namelijk op 14.00m achter de rooilijn in plaats van op 8.00m.*
- de zijdelingse bouwvrije strook aan de linkerkzijde wordt minimum 3.00m in plaats van 5.00m. De aanpalende woning met zwembad is eigendom van de aanvragerster namelijk [REDACTED]*

*Het voorwerp van de aanvraag, namelijk het wijzigen van de grootte van het lot 1, wordt duidelijk in het planvoorstel weergegeven.*

*De perceelsbreedte van het lot 1A bedraagt na de afsplitsing nog ongeveer 17,70m, waarbij een bouwbreedte van 9,70m wordt vooropgesteld. Deze bouwbreedte is nog ruim voldoende breed om het perceel 1A te kunnen bebouwen met een vrijstaande woning welke voldoet aan alle comforteisen.*

*Het hierbij voorzien van een bouwvrije zijstrook van 3m, welke daarbij nog eens is gericht naar de linkse zijde, dus naar de zijde buiten de verkaveling, voldoet aan de huidige gangbare normen.*

*De ruimtelijke draagkracht wordt hierdoor niet overschreden. Bovendien blijft de rechtse bouwvrije strook, gericht naar het bebouwde lot 2, zijn breedte van 5m behouden. Hierdoor wordt er ruimtelijk geen enkele hypotheek gelegd op de overige percelen, welke deel uitmaken van de verkaveling.*

*Het bezwaar dat door het lot 1 kleiner te maken, men de bouwvrijheid en bouwstijl beperkt, men bijkomende beperkingen oplegt aan de afmetingen van de mogelijke woning en men door dit te doen het residentiële karakter van de buurt wijzigt, kan bijgevolg niet worden bijgetreden. Het residentiële karakter van de buurt wordt niet geschaad.*

*De bouwlijn van de mogelijke bebouwing op lot 1A wordt in overeenstemming gebracht met de bouwlijn van de bebouwing op het rechts aanpalende lot 2, waardoor het ontwerp ruimtelijk perfect integreerbaar is in deze directe omgeving.*

*Het effectief regulariseren van het zwembad, maakt gelet dat voorliggende aanvraag slechts een wijziging van de verkaveling inhoudt, geen deel uit van de aanvraag.*

*De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang, waardoor het beroep, ingesteld door derden, bijgevolg niet voor inwilliging vatbaar is*

### Conclusie

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.*

*De vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de volgende voorwaarden:*

*- de voorschriften zoals bepaald in de vergunning tot verkavelingswijziging zijn strikt na te leven. De overige verkavelingsvoorschriften uit de oorspronkelijke verkavelingsvergunning blijven van toepassing.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De Raad heeft met het arrest van 17 augustus 2011 met nummer S/2011/0099 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

De Raad heeft met het arrest van 17 augustus 2011 met nummer S/2011/0099 vastgesteld dat de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1 juncto artikel 4.6.7 §1 VCRO.

In de toelichting bij dit middel stellen zij onder meer dat de weerlegging van hun bezwaren tegen de voorgenomen wijziging van de verkavelingsvergunning niet afdoende werden weerlegd, en lichten zij dit middel verder als volgt toe:

*“ ...*

*Een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.*

*De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand*

van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, **de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen**, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

- 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met **de in de omgeving bestaande toestand**, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;
- 3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een **verkavelingvergunning** waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, **worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven**.

*Uit de bestaande verkavelingvoorwaarden m.n. de grootte van de percelen (+/- 1.500 m<sup>2</sup>) en de bouwvrije stroken van minstens 5m, kan afgeleid worden dat men aan de verkaveling een residentieel en open karakter heeft willen toebedelen. Dit is aldus het criterium van een goede ruimte ordening in casu.*

*De vergunningsverlenende instantie dient daarenboven rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand en dient te zorgen dat nieuwe bouwwerken passen in deze bestaande toestand en er geen afbreuk aan doen, tenzij het de bedoeling is om beleidsmatig nieuwe ontwikkelingen te introduceren.*

*Belangrijke criteria die in aanmerking komen zijn o.m. het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en de visueel vormelijke elementen.*

*In casu is er sprake van een verkaveling die bestaat uit percelen met een gemiddelde oppervlakte van +/- 1.500m<sup>2</sup> met grote open ruimtes en met een landelijk, groen en open karakter, doordat de groene en de open ruimtes doorlopen tot de achtergelegen velden, die in landbouwgebied liggen.*

*Door de toekenning van de wijziging van de verkavelingvoorschriften (reductie met 1/3 van de perceeloppervlakte en reductie tot 3m van de bouwvrije afstand) en door het creëren van een mogelijkheid tot het regulariseren van een zwembad dat op minder dan één meter van de perceelsgrens ligt, wordt afbreuk gedaan aan het specifieke open en residentieel karakter van de verkaveling en aan de bestaande groene en landelijke omgeving.*

*Deze afwijking is echter op geen enkele wijze gesteund op een nieuwe beleidsmatige ontwikkelingsvisie voor de buurt, doch is louter en alleen gesteund op de private en hoofdzakelijk financiële belangen van de aanvrager.*

*De toekenning van de wijziging is aldus onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en dient geenszins het publiek of algemeen belang.*

*...*



2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

*In een eerste middelonderdeel stellen verzoekers dat de bestreden beslissing artikel 4.3.1. VCRO schendt omdat het open karakter van de verkaveling niet wordt gerespecteerd.*

*Er kan worden vastgesteld dat het voorwerp van de verkavelingswijziging beperkt is.*

*Enerzijds wordt de voorbouwlijn van 8m naar 14m verschoven, om aldus aan te sluiten bij de bebouwing op het rechts aanpalende perceel (lot 2). Dit komt de plaatselijke aanleg en de ruimtelijke ordening ten goede en wordt niet aangevochten. Anderzijds wordt een driehoekige spie (lot 1B) aan de linkerzijde van het lot 1 uit de verkaveling gesloten. Dit heeft tot gevolg dat aan de bouwvrije afstand op het overblijvende lot 1A tot de linker perceelsgrens minimum 3m zal beslaan, in plaats van de voorheen geldende 5m minimumafstand.*

*Er valt niet in te zien op welke wijze het verminderen van een bouwvrije afstand met een luttele 2 meter afbreuk zou doen aan het open karakter van de verkaveling, zeker nu deze beperking van bouwvrije afstand voorzien wordt aan de buitengrens van de verkaveling met het niet verkavelde woongebied.*

*Bovendien betreft de beoordeling of de voorgestelde hertekening van de perceelsgrens op lot 1A al dan niet afbreuk doet aan de plaatselijke ruimtelijke ordening een louter inhoudelijke beoordeling die volledig binnen de discretionaire bevoegdheid van de deputatie valt.*

*Uw Raad heeft hieromtrent slechts een marginale toetsingsbevoegdheid. Het komt niet aan verzoekers, noch aan Uw Raad toe om een eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats van deze van de deputatie te stellen.*

*“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 bouwaanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening. De Raad van State mag zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van zijn wettigheidscontrole op een voor hem aangevochten stedenbouwkundige vergunning is de Raad van State enkel bevoegd om na te gaan of de bevoegde overheid bij het verlenen van die vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen niet onverenigbaar is met de eisen van een goede plaatselijke aanleg of een behoorlijke ruimtelijke ordening.” (R.v.St. nr. 187.837 van 12 november 2008)*

*Enkel in het geval van een kennelijk onredelijke beslissing kan de bestreden beslissing op deze grond worden vernietigd.*

*De deputatie oordeelde in casu niet kennelijk onredelijk wanneer zij van mening is dat:*

*“De perceelsbreedte van het lot 1A bedraagt na de afsplitsing nog ongeveer 17,70m, waarbij een bouwbreedte van 9,70m wordt vooropgesteld. Deze bouwbreedte is nog ruim voldoende breed om het perceel 1A te kunnen bebouwen met een vrijstaande woning welke voldoet aan alle comforteisen.*

*Het hierbij voorzien van een bouwvrije zijstrook van 3m, welke daarbij nog eens is gericht naar de linkse zijde, dus naar de zijde buiten de verkaveling, voldoet aan de huidige gangbare normen.*

*De ruimtelijke draagkracht wordt hierdoor niet overschreden. Bovendien blijft de rechtse bouwvrije strook, gericht naar het bebouwde lot 2, zijn breedte van 5m behouden.*

*Hierdoor wordt er ruimtelijk geen enkele hypotheek gelegd op de overige percelen, welke deel uitmaken van de verkaveling.*

*Het bezwaar dat door het lot 1 kleiner te maken, men de bouwvrijheid en bouwstijl beperkt, men bijkomende beperkingen oplegt aan de afmetingen van de mogelijke woning en men door dit te doen het residentiële karakter van de buurt wijzigt, kan bijgevolg niet worden bijgetreden. Het residentiële karakter van de buurt wordt niet geschaad.”*

*Een schending van het redelijkheidsbeginsel ligt volgens rechtspraak en rechtsleer slechts voor wanneer een beslissing van de vergunningverlenende overheid dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het gewoon niet denkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot deze besluitvorming komt. (Zie bvb. R.v.St. nr. 211.151 van 10 februari 2011). Er dient te worden vastgesteld dat het CBS voorliggende aanvraag op gelijke wijze als de deputatie beoordeelde en de vergunning eveneens verleend, zodat meteen duidelijk is dat er een redelijke beslissing voorligt.*

*Verzoekers maken niet aannemelijk dat de bestreden beslissing enige schending van de goede ruimtelijke ordening zou inhouden, laat staan dat de beslissing kennelijk onredelijk zou zijn.*

*...”*

3.

De tussenkomen partijen voegen hieraan niets nuttigs toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de aan de Raad voorgelegde stukken blijkt dat de initiële verkavelingsvergunning verleend werd op 11 mei 1970 voor in totaal negen kavels, waarvan zeven bestemd voor open bebouwing en twee bestemd voor halfopen bebouwing.

Kavel 1, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is het meest linkse perceel van de verkaveling.

De wijziging van de verkaveling, die door de bestreden beslissing vergund werd, heeft uitsluitend betrekking op kavel 1, waarvan enerzijds het achterste deel, met een strook die schuin toeloopt naar de Aalterseweg, van de verkaveling wordt uitgesloten, en anderzijds de bouwvrije strook aan de linkerkant van kavel 1 teruggebracht wordt van 5 m naar 3 m, en de bouwlijn gebracht wordt op 14 m achter de rooilijn, dit is in overeenstemming met de bouwlijn op de aangrenzende kavel 2. De bouwvrije strook aan de rechterzijde van kavel 1 blijft behouden op 5 m.

Na de wijziging heeft de nieuwe kavel 1A een breedte aan de straat van 17,70 m en een diepte van 64,50 m. Door de wijziging van de linkse bouwvrije strook van 5 m naar 3 m kan een woning worden gebouwd met een voorgevel van 9,70 m.

2.

De bestreden beslissing motiveert als volgt het verlenen van de aangevraagde wijziging:

*“ ...*

*De perceelsbreedte van het lot 1A bedraagt na de afsplitsing nog ongeveer 17,70m, waarbij een bouwbreedte van 9,70m wordt vooropgesteld. Deze bouwbreedte is nog ruim voldoende breed om het perceel 1A te kunnen bebouwen met een vrijstaande woning welke voldoet aan alle comforteisen.*

*Het hierbij voorzien van een bouwvrije zijstrook van 3m, welke daarbij nog eens is gericht naar de linkse zijde, dus naar de zijde buiten de verkaveling, voldoet aan de huidige gangbare normen.*

*De ruimtelijke draagkracht wordt hierdoor niet overschreden. Bovendien blijft de rechtse bouwvrije strook, gericht naar het bebouwde lot 2, zijn breedte van 5m behouden. Hierdoor wordt er ruimtelijk geen enkele hypotheek gelegd op de overige percelen, welke deel uitmaken van de verkaveling.*

*Het bezwaar dat door het lot 1 kleiner te maken, men de bouwvrijheid en bouwstijl beperkt, men bijkomende beperkingen oplegt aan de afmetingen van de mogelijke woning en men door dit te doen het residentiële karakter van de buurt wijzigt, kan bijgevolg niet worden bijgetreden. Het residentiële karakter van de buurt wordt niet geschaad.*

*De bouwlijn van de mogelijke bebouwing op lot 1A wordt in overeenstemming gebracht met de bouwlijn van de bebouwing op het rechts aanpalende lot 2, waardoor het ontwerp ruimtelijk perfect integreerbaar is in deze directe omgeving.*

*...*

3.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve 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.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij is uitgegaan van verkeerde feiten. Het oordeel dat ook na de verleende wijziging op de nieuwe kavel 1A een woning kan gebouwd worden met een voldoende lange voorgevel – 9,70 m – waarbij de zijdelingse bouwvrije strook van 5 m naar kavel 2 behouden blijft, geeft blijk van een appreciatie van de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen van de aanvraag en is niet kennelijk onredelijk.

Het argument van de verzoekende partijen dat de verwerende partij onvoldoende rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand die gekenmerkt wordt door grote open ruimtes en door een landelijk, groen en open karakter, door groene en de open ruimtes die doorlopen tot de achtergelegen velden, die in landbouwgebied liggen, en dat door de toekenning van de wijziging van de verkavelingsvoorschriften en door het creëren van een mogelijkheid tot het regulariseren van een zwembad dat op minder dan één meter van de perceelsgrens ligt, afbreuk wordt gedaan aan het specifieke open en residentieel karakter van de verkaveling en aan de bestaande groene en landelijke omgeving, overtuigt niet. Zij tonen niet aan dat de enkele reductie van de oppervlakte van kavel 1 en de aanwezigheid van een zwembad in de van de verkaveling uitgesloten kavel 1B afbreuk doen aan de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen van de onmiddellijke omgeving.

Ook het argument dat de voorschriften van de verkavelingsvergunning geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven vermag niet tot een andere conclusie te leiden. Deze bepaling heeft als oogmerk de overheid die een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning te beoordelen heeft, wat betreft de overeenstemming van die aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, te laten volstaan met de vaststelling dat die aanvraag in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften. Die bepaling - artikel 4.3.1. §2, eerste lid, 3° - vindt uit haar

aard geen toepassing wanneer het voorwerp van de aanvraag de wijziging van die verkavelingsvoorschriften zelf inhoudt, behoudens wanneer het om minieme wijzigingen gaat, wat hier niet het geval is.

4.

De verzoekende partijen voeren ook aan dat de aangevraagde en verleende wijziging op geen enkele wijze gesteund is op een nieuwe beleidsmatige ontwikkelingsvisie voor de buurt, doch louter en alleen is gesteund op de private en hoofdzakelijk financiële belangen van de aanvrager.

In zoverre de verzoekende partijen voorhouden dat de beslissing alleen maar gesteund is op de private en hoofdzakelijk financiële belangen van de aanvrager is het middel ongegrond, omdat er geen noodzakelijke tegenstrijdigheid is tussen algemeen belang en particulier belang. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de bestreden beslissing genomen werd uitsluitend of overwegend in het belang van de tussenkommende partijen en niet in het algemeen belang.

5.

In zoverre de verzoekende partijen in dit middel de schending inroepen van artikel 4.6.7. §1 VCRO lichten zij niet toe op welke wijze deze bepaling geschonden werd, en is het middel onontvankelijk.

Het middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.6.7 VCRO.

Zij lichten dit middel als volgt toe:

“ ...

*Artikel 4.6.7 §2 stelt dat de wijziging van de verkavelingvergunning moet worden geweigerd als de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Dat bezwaar moet worden ingediend binnen een vervalttermijn van dertig dagen, die ingaat vanaf de datum van overmaken van de beveiligde zending, vermeld in §1, tweede lid.*

*Vijf eigenaren van kavels in de verkaveling hebben tijdig een bewaar ingediend.*

*In tegenstelling tot wat in de beslissing is bepaald, zijn die bezwaren wel degelijk op ruimtelijke motieven gebaseerd.*

*De bezwaren vermelden immers dat de reductie van de bouwafstand van 5m naar 3m het karakter van de buurt, zoals hierboven uiteengezet, schaadt.*

*Bouwafstanden en het open karakter van de buurt zijn wel degelijk ruimtelijke motieven, zodat deze bezwaren niet zonder meer aan de kant konden worden geschoven.*

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“... ”

*In een tweede middelonderdeel betogen verzoekers dat artikel 4.6.7. VCRO zou zijn geschonden omdat, naar hun mening, de eigenaars van meer dan de helft van de oorspronkelijke loten in de verkaveling een tijdig, op ruimtelijke motieven gesteund en gegrond bezwaar hebben ingediend, zodat de vergunning moest worden geweigerd. Aangezien de bezwaren als argumentatie enkel hetgeen hierboven bij het eerste middelonderdeel werd opgeworpen, bevatten, evenals de opmerking dat de aanvraag enkel met het oog op behoud van het zwembad van de aanvrager werd ingediend (wat geen ruimtelijk bezwaar is), oordeelde de deputatie terecht dat deze bezwaren geen gegronde op ruimtelijke motieven gesteunde argumentatie inhielden. Zodoende vormen zij geen onoverkomelijke legaliteitsbelemmering, nu niet aan de voorwaarden van artikel 4.6.7. VCRO is voldaan.*

“... ”

3.

De tussenkommende partijen voegen hieraan niets nuttigs toe.

*Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.6.7 §2 VCRO luidt als volgt:

*“De wijziging van de verkavelingsvergunning moet worden geweigerd als de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar per beveiligde zending] indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Dat bezwaar moet worden ingediend binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat vanaf de datum van overmaken van de beveiligde zending, vermeld in §1, tweede lid.”*

Uit die bepaling volgt dat zelfs als meer dan de helft van de eigenaars van een kavel in de verkaveling een bezwaar indienen, de aanvraag tot wijziging maar geweigerd moet worden als die bezwaren gegrond zijn.

Bij de bespreking van het eerste middel is gebleken dat verwerping van de daar besproken bezwaren door de verwerende partij niet onrechtmatig was, en verder komt het de Raad niet toe om zelf een standpunt in te nemen over het gegrond zijn of niet gegrond zijn van ingediende bezwaren.

In dit middel maken de verzoekende partijen geen melding van andere bezwaren dan die ter sprake zijn gekomen in het eerste middel, zodat het middel in dit opzicht feitelijke grondslag mist.

Het middel is ongegrond.

### C. Derde middel

#### Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het gelijkheidsbeginsel. Zij lichten dit middel als volgt toe:

“ ...

*De overheid moet alle burgers, die in gelijke omstandigheden, op wet van gelijkheid behandelen.*

*Een verschil in behandeling kan slechts op voorwaarde dat*

*Objectief en verifieerbare verschillen worden in aanmerking genomen;*

*Het doel dat men nastreeft door de ongelijke behandeling aanvaardbaar is, m.n. dat het doel legitiem en pertinent is;*

*Het verschil in behandeling niet verder gaat dan nodig om het nagestreefde doel te bereiken;*

*In casu dienen alle eigenaars van een lot in de verkaveling op gelijke wijze behandeld te worden. Zij dienen zich te houden aan de verkavelingvoorschriften.*

*Een wijziging van de verkavelingvoorschriften voor één enkel perceel, houdt een ongelijke behandeling in en kan slechts toegestaan worden, wanneer het nagestreefde doel aanvaardbaar is.*

*Dit houdt onder meer in dat het doel legitiem moet zijn.*

*In casu bestaat het doel en de beweegreden van de verwerende partij erin om het zwembad dat in strijd met de bestaande verkavelingvoorschriften werd gebouwd te kunnen behouden, m.a.w. de wijziging heeft tot doel de instandhouding van een bouwwerk dat behept is met een bouwovertreiding.*

*Dit doel kan niet als legitiem beschouwd worden. Een verschil in behandeling van burgers, geplaatst in gelijke omstandigheden, kan nooit gerechtvaardigd worden als het uiteindelijke doel erin bestaat een bouwovertreiding te regulariseren.*

...”

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

*In een derde middelonderdeel werpen verzoekers een schending van het gelijkheidsbeginsel op. De schending van het gelijkheidsbeginsel zou er meer bepaald in bestaan dat de verkavelingsvoorschriften voor één enkel lot in de verkaveling worden gewijzigd, zonder dat en legitiem doel voorhanden is.*

*Dit is geenszins ernstig. Vooreerst laten verzoekers na in concreto aan te geven dat er sprake is van gelijke omstandigheden. Deze zijn er met name niet, nu het voorwerp van de aanvraag een lot aan de kop van de verkaveling betreft en geen lot in het midden van de verkaveling.*

*Bovendien heeft eenieder het recht een verkavelingswijziging aan te vragen. Deze wordt beoordeeld in het kader van een goede ruimtelijke ordening en de geldende verordenende bepalingen. Wanneer deze niet geschaad worden, staat niets een vergunning in de weg, en zijn de beweegredenen om de aanvraag in te dienen, niet bepalend.*

...”

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan niets nuttigs toe.

*Beoordeling door de Raad*

Het gelijkheidsbeginsel is geschonden wanneer gelijke gevallen verschillend behandeld worden zonder dat daarvoor een redelijke verantwoording is.

Het enkele feit dat een wijziging betrekking heeft op een van de kavels van een verkavelingsvergunning is geen schending van het gelijkheidsbeginsel. Dat zou maar het geval zijn als aan de verzoekende partijen een soortgelijke wijziging van de verkavelingsvoorschriften als die van de tussenkomende partijen geweigerd werd. De verzoekende partijen tonen dat niet aan.

Het middel is ongegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED] en [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 7 oktober 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES                      voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van

Thibault PARENT,              toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,                      De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Marc BOES