

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0097 van 6 oktober 2015
in de zaak 1213/0748/A/1/0708

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **stad OUDENBURG**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Chris BUELENS
kantoor houdende te 8200 Brugge, Pastoriestraat 137/bus 6
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de bvba **VASTGOED ACTIEF**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Katia BOUVE
kantoor houdende te 8420 De Haan, Mezenlaan 9
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 augustus 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 20 juni 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 12 februari 2013 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij, onder voorwaarden, een vergunning verleend voor de afsplitsing van één lot voor open bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 8460 Roksem, Westkerkestraat 45/ Redinnestraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 0235R2.

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 tussenkomen partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering, die initieel toegewezen is aan de tweede kamer, is op 24 september 2014 toegewezen aan de eerste kamer.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 oktober 2014, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij, de verwerende partij en de tussenkomende partij zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

De bvba VASTGOED ACTIEF verzoekt met een aangetekende brief van 25 oktober 2013 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft de tussenkomende partij, als aanvrager van de vergunning, met een beschikking van 7 november 2013 toegelaten in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

Op 5 oktober 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een vergunning voor *“het afsplitsen van één lot voor open bebouwing”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgesteld gewestplan ‘Oostende - Middenkust’ gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 oktober tot en met 11 november 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Middenkustpolder adviseert voorwaardelijk gunstig op 9 november 2012.

Infrax adviseert voorwaardelijk gunstig op 12 november 2012.

De verzoekende partij adviseert ongunstig op 28 november 2012.

Er is advies gevraagd aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, die niet geadviseerd heeft binnen de voorziene termijn.

De verzoekende partij weigert op 12 februari 2012 als volgt een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

De aanvraag omvat het afsplitsen van het tuingedeelte van het perceel (lot 1) met voorschriften voor open bebouwing, bereikbaar via de Redinnestraat. Voor het resterende perceel met woning en aanbouw worden geen voorschriften geformuleerd.

In het verkavelingsontwerp grenst de achteraanbouw van de bestaande woning Westkerkestraat 45 met zijn achtergevel rechtstreeks aan de ‘nieuwe’ achterkavelgrens van het afgesplitste lot 1. In deze achtergevel zijn raam- en deuropeningen aanwezig. Dit is enerzijds in strijd met de ‘wet op zichten en lichten’ en anderzijds beperkt deze perceelsstructuur in ernstige mate de mogelijkheden voor het resterend perceel met de bestaande woning.

Bezwarend feit is tevens de aanwezigheid van de Millebeek (of Bombeurebeek, WO. 1.8.9. 3^{de} categorie) waar ten behoeve van de onderhoudszone een afstand van 5 meter, te rekenen vanaf de insteek van de waterloop, moet voorzien worden. Deze zone moet over haar volledige lengte en breedte permanent vrij zijn van elke bebouwing, hoogstammige bomen, afsluitingen of eender welk object dat het periodiek onderhoud van de waterloop zou kunnen bemoeilijken of verhinderen. Deze zone dient eveneens voor het deponeren van de opgehaalde restspecie of slib. (zie advies Polderbestuur).

Het lot 1 paalt slechts aan het openbaar domein over een lengte van 5,41 meter.

Door de driehoekige vorm van de bebouwbare oppervlakte is enkel bouwen in achteruitgeschoven positie voor de hand liggend. Dit betekent dan ook dat er dicht gebouwd zal moeten worden ten opzichte van de aanwezige bebouwing op het resterend lot en de aanpalende buurwoning.

Door het afsplitsen van het lot 1 ontstaat een op deze plaats niet-gewenste percelering ten opzichte van de percelen ten zuiden van de aanvraag, waar halfopen of gesloten bebouwing met smalle diepe tuinen het typisch kenmerk is.

Wij zijn van oordeel dat de goede plaatselijke aanleg in het gedrang komt.

Enkel een afsplitsing in de lengterichting van het perceel is te overwegen, met omvorming van de bestaande woning naar een gesloten bebouwing en een lot voor nieuwbouw halfopen bebouwing. Het perceel is immers voldoende breed aan de Westkerkestraat, zelfs rekening houdend met de bouwvrije afstand van 5 meter van de waterloop 3^{de} categorie.

Een verkaveling via afsplitsing van een achterliggend bouwperceel op deze plaats kan bijgevolg niet aanvaard worden want het is in strijd met de goede plaatselijke ordening.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen, alsook niet met de goede plaatselijke

ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...”

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 21 maart 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 mei 2012 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren:

“ ...

De vraag stelt zich evenwel of de aanvraag voldoet aan de definitie van ‘verkavelen’ conform de VCRO.

...

Gezien het voorliggende verkavelingsontwerp slechts één kavel voorziet wordt niet voldaan aan de bovenvermelde definitie.

...

Dit impliceert dat de verkavelingsaanvraag dient betrekking te hebben op het gehele oorspronkelijke perceel, waaruit volgt dat de vergunningverlenende overheid geen verkavelingsvergunning kan afleveren voor de voorliggende aanvraag die slechts betrekking heeft op een gedeelte van het oorspronkelijke perceel. Dit betreft derhalve een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen goedkeuren.

...

Zo merkt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar terecht op dat er zich in de achterbouw van de bestaande woning – grenzend aan het nieuwe voorgestelde lot – een venster bevindt. Deze situatie is niet alleen vanuit stedenbouwkundig oogpunt onverantwoord (men mag verwachten dat woningen naar ruimtegebruik en privacy toe de nodige afstand houden t.a.v. elkander), maar is tevens in strijd met de bepalingen inzake “lichten en zichten” in het Burgerlijk Wetboek. De stelling van beroepers dat “de bewoners van deze woning met nr. Westkerkestraat 45 uitdrukkelijk akkoord gaan met het ontwerp” is bovendien weinig relevant gezien tijdens een recent plaatsbezoek werd vastgesteld dat deze woning thans te koop wordt aangeboden.

Voorts is het niet evident om nevenfuncties zoals kantoor, vrij beroep, handel en dienstverlening toe te staan in tweede bouwlijn van de Westkerkestraat. Dergelijke functies genereren immers enige mobiliteit en waardoor een goede ontsluiting en voldoende parkeergelegenheid, e.d. aandachtspunten zijn. Er dient vastgesteld dat de Redinnestraat, een smalle eenrichtingsstraat, vandaag niet geschikt is om veel bijkomend verkeer op te vangen. Bovendien worden er geen inrichtingsvoorschriften opgenomen om parkeergelegenheid te voorzien op eigen terrein.

Tenslotte dient vastgesteld dat de voorgestelde verkavelingsvoorschriften toelaten om afsluitingen tot 2m hoogte op alle perceelgrenzen te realiseren, met inbegrip van de te vrijwaren 5m-brede onderhoudszone van de Millebeek. Dit is in strijd met het advies van de Middenkustpolder waarin wordt gesteld dat “de zone over haar volledige lengte en breedte permanent vrij moet zijn van elke bebouwing, hoogstammige bomen, afsluitingen of eender welk object dat het periodiek onderhoud van de waterloop zou kunnen bemoeilijken of verhinderen”.

Gelet op het voorgaande is het aangevraagde alleszins niet verenigbaar met een duurzame ruimtelijke ordening.

...”

Na de hoorzitting van 21 mei 2013 beslist de verwerende partij op 20 juni 2013 als volgt het administratief beroep in te willigen en onder voorwaarden een verkavelingsvergunning te verlenen:

“ ...

Na de hoorzitting bezorgde de raadsman aangepaste plannen waarbij het oorspronkelijk perceel grond in zijn geheel in de aanvraag wordt opgenomen. Het oorspronkelijk perceel wordt volledig opgesplitst in 2 delen: een nieuw te creëren lot 1 (518m²) voor open bebouwing en een lot a (677m²) waarop het bestaande woonhuis staat. Dit laatste lot wordt “uit de verkaveling gesloten”. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan de legaliteitsbelemmering zoals opgeworpen door de PSA.

...

De PSA wees er op dat er zich in de achterbouw van de bestaande woning – grenzend aan het nieuwe voorgestelde lot - een venster bevindt, wat stedenbouwkundig niet aanvaardbaar werd geacht. Op de hoorzitting verklaarde de raadsman dat het venster wordt dichtgemetst. Een foto van een dichtgemetst venster werd nadien bezorgd zodat het euvel is opgelost. Dit gegeven is bovendien nog bevestigd naar aanleiding van een bezoek ter plaatse.

Voorts is het niet evident om nevenfuncties zoals kantoor, vrij beroep, handel en dienstverlening toe te staan in tweede bouwlijn van de Westkerkestraat. Dergelijke functies genereren immers enige mobiliteit waardoor een goede ontsluiting en voldoende parkeergelegenheid, e.d. aandachtspunten zijn. Er dient vastgesteld dat de Redinnestraat, een smalle eenrichtingsstraat, vandaag niet geschikt is om veel bijkomend verkeer op te vangen. Bovendien worden er geen inrichtingsvoorschriften opgenomen om parkeergelegenheid te voorzien op eigen terrein. Om die reden is het aangewezen om deze nevenfuncties uit de vergunning te sluiten.

Tenslotte dient vastgesteld dat de voorgestelde verkavelingsvoorschriften toelaten om afsluitingen tot 2m hoogte op alle perceelgrenzen te realiseren, met inbegrip van de te vrijwaren 5m-brede onderhoudszone van de Millebeek. Dit is in strijd met het advies van de Middenkustpolder waarin wordt gesteld dat “de zone over haar volledige lengte en breedte permanent vrij moet zijn van elke bebouwing, hoogstammige bomen, afsluitingen of eender welk object dat het periodiek onderhoud van de waterloop zou kunnen bemoeilijken of verhinderen”. Een voorwaarde dient te worden opgelegd ter vrijwaring van de 5m brede onderhoudszone van de Millebeek.

...

De verkavelingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden;

1. de nevenfuncties kantoor, vrij beroep, handel en dienstverlening wordt uitdrukkelijk uit de vergunning gesloten;

2. afsluitingen of constructies in de 5m brede onderhoudszone van de Millebeek, wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste en derde middel

Standpunt van de partijen

Eerste middel

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO, artikel 5.1.0 juncto 6.1.2.2 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 houdende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, artikel 4.7.23 VCRO en artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 op de uitdrukkelijke motivering van overheidshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (het rechtszekerheidsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel, redelijkheidsbeginsel, motiveringsbeginsel, ...):

“ ...

Het mag duidelijk zijn dat de bebouwing van het voorliggende perceel geenszins zo evident is als het bestreden besluit voorhoudt en een loutere verwijzing naar het toepasselijke Gewestplan kan dan ook geenszins volstaan om de mogelijkheid tot bebouwing afdoende te onderbouwen.

Zoals reeds uit het feitenrelaas is gebleken, heeft het ontworpen perceel een uitermate bijzondere configuratie (driehoek) door de ligging aan de aanpalende 'Millebeek' en rekening houdende met de te respecteren afstandsgrenzen tot de aanpalende percelen. Hierdoor is een bebouwing van het perceel geenszins vanzelfsprekend, te meer de stedenbouwkundige voorschriften eveneens voorzien in de oprichting van een bijgebouw en een carport.

In het bestreden besluit ontbreekt elke concrete/precieze motivering waarom de Bestendige Deputatie toch van oordeel is dat het ontworpen perceel bebouwbaar zou zijn ondanks de bijzondere ligging/configuratie van het perceel, waaruit besloten dient te worden dat het perceel niet voor bebouwing in aanmerking komt.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

In het licht van de artikelen 5.1.0 en 6.1.2.2 van het KB dd. 28 december 1972 wordt dan ook geheel terecht overwogen dat de verkavelingsaanvraag gericht is op woningbouw en de aanvraag dus principieel verenigbaar is met de gewestplanbestemming. Evenwel dient de aanvraag ook nog steeds de toets aan de goede ruimtelijke ordening te doorstaan, zoals ook verder in de bestreden beslissing wordt gemotiveerd, alvorens tot afgifte van een vergunning kan worden beslist. Het aspect inzake de configuratie van het perceel waardoor het perceel naar mening van verzoekende partij de facto zich niet tot

bebouwing zou lenen, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de aanvraag an sich verenigbaar is met de gewestplanbestemming vermits door de verkavelingsaanvraag uitvoering wordt gegeven aan de woonfunctie van het perceel. Verwerende partij kan op dit punt dan ook geen gebrekkige of onbehoorlijke motivering worden verweten.

...

3.

De tussenkomenende partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

De vaststelling dat een aanvraag voor het bebouwen van een perceel op zich verenigbaar is met de bestemming woongebied met landelijk karakter volstaat uiteraard om de aanvraag niet te kunnen weigeren omwille van strijdigheid met bestemmingsvoorschriften.

En de verzoekende partij betwist ook niet dat de aanvraag tot een verkavelingsaanvraag “op zich verenigbaar is” met de bestemming “woongebied met landelijk karakter”. De motieven met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften zijn aldus uiteraard afdoende.

De bewering van de verzoekende partij dat het ontworpen perceel een bijzondere configuratie heeft door de ligging aan een beek, driehoekig is en “rekening houdend met de te respecteren afstandsgrenzen tot de aanpalende percelen”, doet niets af aan de vaststelling dat de aanvraag principieel verenigbaar is met de bestemming woongebied met landelijk karakter. De verzoekende partij toont het omgekeerde overigens ook niet aan in het eerste middel.

Bovendien stelde ook de verzoekende partij in haar beslissing in eerste administratieve aanleg, na verwijzing naar de ligging van de aanvraag in landelijk woongebied, vast : “de aanvraag past in de voorschriften van dit plan”.

...”

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

In de bestreden beslissing wordt terecht gesteld dat het perceel, welke het voorwerp van de verkavelingsaanvraag uitmaakt, gelegen is in ‘woongebied met landelijk karakter’, doch ten onrechte gaat de bestreden beslissing er aan voorbij dat het criterium inzake de bebouwbaarheid van een perceel in het dergelijk gebied wel degelijk een beoordelingselement vormt om de verenigbaarheid van de aanvraag met het bestemmingsvoorschrift te beoordelen.

In casu is aan deze voorwaarde niet voldaan, net omwille van het feit dat de bijzondere driehoekige configuratie van het perceel, de te respecteren afstandsgrenzen tot de aanpalende percelen en waterloop en de stedenbouwkundige voorschriften, waarin naast een woning nog de mogelijkheid voorzien wordt om zowel een carport als bijgebouw op te richten, hetgeen tot de conclusie noopt dat het perceel niet voor bebouwing in aanmerking kan komen.

In de bestreden beslissing wordt hieromtrent met geen woord gerept, maar wordt enkel gesteld dat de aanvraag verenigbaar is met het bestemmingsvoorschrift, zodat wel degelijk een schending op motiveringsvlak, minstens van het zorgvuldigheidsbeginsel voorligt.

... ”

Derde middel

1.

In haar derde middel voert de verzoekende partij als volgt de schending aan van artikel 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, van artikel 4.7.23 VCRO, van de motiveringsplicht zoals voorgeschreven door de wet van 29 juli 1991 inzake de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel:

“ ...

Deze motiveringsplicht geldt des te stringenter wanneer de uiteindelijke beslissing afwijkt van de verstrekte adviezen (o.a. het advies van de PSA, zie tevens het vierde middel).

In voorliggend geval dient vastgesteld dat het bestreden besluit op kennelijk onredelijke of onzorgvuldige wijze geoordeeld heeft dat de voorliggende aanvraag in overeenstemming is (of gebracht kan worden) met de goede ruimtelijke ordening.

Het bestreden besluit gaat hiermee lijnrecht in tegen het advies van de PSA en de beslissing van verzoekster in eerste aanleg, zonder hieromtrent een voldoende concrete motivering op te nemen in het bestreden besluit.

Het voorliggende middel speelt vanzelfsprekend slechts een ondergeschikte rol, gelet op de fundamentele legaliteitsbelemmering om de vergunning te verlenen zoals uiteengezet in het voorgaande middel.

...

In haar weigeringsbeslissing heeft verzoekster bij wijze van suggestie aangegeven dat een mogelijks alternatief er in kan bestaan om een afsplitsing in de lengterichting te overwegen.

...

In het bestreden besluit wordt geenszins afdoende gemotiveerd waarom de bovenstaande bezwaren van zowel verzoekster als de PSA niet weerhouden kunnen worden:

- omtrent de lichten en zichten stelt het bestreden besluit dat de ramen/vensters intussen (lopende de beroepsprocedure) dichtgemetst zouden zijn zodat ‘dit euvel opgelost is’.

Het bestreden besluit erkent hiermee aldus (minstens impliciet) dat dit wel degelijk een probleem stelt, waarbij evenwel nagelaten wordt dit afdoende te remediëren: het loutere feit dat de ramen dichtgemetst zijn lost het ‘euvel’ immers geenszins op, aangezien er niets aan in de weg staat dat dit venster opnieuw open gemaakt kan worden en/of er nieuwe openingen gemaakt worden.

De woning wordt op heden te koop aangeboden – via het vastgoedkantoor van de aanvrager n.b. – zodat de eventuele nieuwe eigenaar kan doen wat hij wil.

De beoordeling van verweerster hieromtrent is dan ook kennelijk onredelijk/onzorgvuldig en zij had de gevraagde vergunning dienen te weigeren, minstens het dichtmetsen /dichthouden van de achterste gevel van de bestaande woning als uitdrukkelijke voorwaarde opnemen in het bestreden besluit. Dit is niet gebeurd.

- Het bestreden besluit bevat niet de minste motivering omtrent de fundamentele kritiek van zowel verzoekster als de PSA dat de voorgestelde verkaveling een niet-toegelaten

percelering doet ontstaan die niet verenigbaar is met de typisch kenmerkende omgeving (nl. halfopen of gesloten bebouwing met smalle diepe tuinen).

Ook de kritiek dat de voorgestelde perceelsstructuur – driehoekige vorm – die bebouwingmogelijkheden dermate bemoeilijkt zodat een vergunning niet verleend kan worden, blijft in het bestreden besluit compleet onbeantwoord.

...

- het af te splitsen lot heeft een grondoppervlakte van circa 518 m² hetgeen op zich al niet bijster groot is

- daarbij komt nog dat het perceel een driehoekige vorm heeft, hetgeen bebouwing in deze vorm geenszins evident maakt

- houdt men dan nog rekening met de te respecteren afstanden tot de perceelsgrenzen, bekomt men een bebouwbare driehoek van circa 147 m² (...)

Ervan uitgaand dat de op te richten woning een normale rechthoekige/vierkante vorm zal krijgen, impliceert dit deze nog meer naar achter geduwd te worden en alleszins nog een kleiner grondoppervlak zal hebben dan 147 m².

Het bovenstaande toont afdoende aan dat het lijnrecht ingaat tegen elk zinnig en redelijk besef van goede ruimtelijke ordening om op dit betrokken perceel toch nog de realisatie van een eengezinswoning te willen forceren.

Het bovenstaande toont afdoende aan dat het bestreden besluit geenszins gemotiveerd heeft, minstens niet afdoende/concreet, waarom de voorliggend aanvraag verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

De stelling dat verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zonder enige motivatie naast zich zou hebben neergelegd wordt uitdrukkelijk door de tekst van de bestreden beslissing tegengesproken. De in het verslag geformuleerde legaliteitsbelemmering wordt op omstandige wijze gemotiveerd weerlegd, zo wordt door verzoekende partij inhoudelijk ook niet betwist.

...

Wat tot slot de perceelstructuur betreft, stelt verzoekende partij dat het aangewezen is dat wordt geopteerd voor een langse in plaats van een dwarse opsplitsing van het perceel.

Het is evenwel niet de taak van de verwerende partij om bij de beoordeling van de aanvraag op zoek te gaan naar, of te adviseren over, voorstellen en alternatieven (RvVB dd. 25/4/2012, nr. A/2012/0167). Verzoekende partij stelt ook dat de perceelstructuur enige vorm van bebouwing niet evident maakt: enkel het bouwen in een achteruitgeschoven positie zou voor de hand liggen en de facto zou het maximaal haalbare een bebouwbare driehoek van circa 147m² zijn. Los van het feit dat in tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert er in de directe omgeving van de bouwplaats wel degelijk nog open bebouwing in 2^e lijn voorkomt in plaats van enkel percelen met smalle en diepe tuinen (cfr. bijlage 14), moet worden vastgesteld dat verzoekende partij uit het oog verliest dat de aanvraag een verkavelingsvergunning en geen stedenbouwkundige aanvraag betreft. De beoordeling van de manier waarop op het

perceel in concreto een woning zal worden opgericht in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening, komt pas bij de behandeling van de stedenbouwkundige aanvraag aan bod.
...

3.

De tussenkomenende partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

Men ziet dus duidelijk aan beide zijden van het verkavelingsperceel bebouwing op de percelen langs de voorzijde en aan de achterzijde, waarbij reeds vele percelen derwijze zijn gesplitst dat er zich een woning bevindt aan de zijde van de Westkerkestraat en een woning aan de zijde van de Redinnestraat. Stellen dat de Redinnestraat te smal zou zijn om te dienen als uitweg is dus nonsens en staat manifest in tegenspraak met de reeds verleende vergunningen voor verkavelingen en woningbouw die paalt aan de Redinnestraat. Meer nog. Zelfs percelen die niet zijn gesplitst met een gedeelte aan de Redinnestraat, zijn vaak zo geconcipieerd dat de garages zijn ingeplant aan de Redinnestraat, waardoor de toegang tot deze percelen voor voertuigen vaak geschiedt langs de Redinnestraat (zie ook stuk 8).

...

De verwerende partij dient een eigen beoordeling te maken van de aanvraag en hoeft zich niet noodzakelijk aan te sluiten bij een reeds gemaakte beoordeling door de verzoekende partij of deze te weerleggen. Dit is des te meer het geval indien de eerdere beslissing van het college steunt op een eigen “visie”, een eigen appreciatie van goede ruimtelijke ordening. Een “visie” valt meestal ook niet te weerleggen, maar kan gevolgd of niet gevolgd worden. En uit dat volgen of niet volgen blijkt dan op zichzelf of de verwerende partij de visie deelt of niet.

Ook moet eerst nog opgemerkt worden dat de verzoekende partij ten onrechte stelt dat de PSA, net als de verzoekende partij stelde dat de aanvraag “een niet toegelaten percelering” doet ontstaan die niet verenigbaar is met de omgeving. Het enige wat in het verslag van de PSA staat (en blijkbaar niet “fundamenteel” zoals de verzoekende partij stelt, want niet herhaald in de conclusie) is dat de “opmerking” van de GSA dat enkel een afsplitsing in de lengterichting te overwegen is, “kan bijgetreden worden”. Waarom dit “kan” volgens de PSA is echter allerm minst duidelijk. Bovendien wordt deze “opmerking” niet herhaald in het conclusiegedeelte van het verslag. Het is uiteraard moeilijk te antwoorden op datgene wat niet duidelijk is.

Het is echter bijzonder duidelijk dat deze “opmerking” of “visie” niet wordt gedeeld door de verwerende partij aangezien ze niet wordt herhaald in de bestreden beslissing.

Verder is het voor de tussenkomenende partij echter allerm minst duidelijk waarop de visie van de verzoekende partij steunt. Blijkbaar wordt een onderscheid gemaakt tussen de percelen ten zuiden en ten noorden van de beek, waarbij de verzoekende partij de percelen ten noorden anders ziet dan de percelen ten zuiden, die worden beschouwd als gesloten en half open bebouwing met smalle diepe tuinen. Maar in alle redelijkheid kan die “visie” maar moeilijk begrepen worden. Hieronder worden de percelen ten noorden en ten zuiden gevisualiseerd. Het onderscheid dat de verzoekende partij wil zien, is nauwelijks te zien. Aan beide kanten van de beek is er half open bebouwing en bebouwing op de perceelsgrens. Er kan ook niet ingezien worden waarom een beek een criterium van onderscheid hoeft te zijn en open bebouwing op het te verkavelen lot niet zou kunnen, terwijl het wel kan op het naastliggend lot naast de beek. Er is geen

onderscheid te maken naar bestaande ruimtelijke ordening met de beek als grens. Dit valt zo moeilijk te zien dat het alleszins niet te verkopen valt. Aan beide kanten is er een wirwar aan soorten bebouwing en het enige dat kan gezegd worden is dat er aan de ene kant meer open bebouwing is dan aan de andere kant, maar meer dan dat valt er niet te zeggen. Aan beide kanten zijn er smalle percelen, aan beide kanten zijn er bredere percelen, aan beide kanten is er half open bebouwing, aan beide kanten is er bebouwing op de perceelsgrens, aan de noordelijke kant is er een splitsing van percelen (idem zoals in de aanvraag) daar waar de percelen het diepst zijn (idem aanvraag) want de percelen zijn minder diep (aan beide kanten van de beek) naargelang ze verder verwijderd zijn van de beek.

...

Men moet geen eigen visie “bewijzen” in een vergunningsbeslissing door de visie van de eerdere beslissing te weerleggen.

Het is bijzonder duidelijk dat de verwerende partij de visie niet deelt van de verzoekende partij. De verzoekende partij toont ook niet aan dat haar visie de enig redelijk denkende visie zou zijn en dat het niet delen van die visie onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn.

De verwerende partij heeft in een omstandige omschrijving van de aanvraag de voorgestelde voorschriften van de aanvraag tot verkavelingsvergunning in de bestreden beslissing opgenomen. Voorts werden die voorschriften – die de goede ruimtelijke ordening uitmaken, want voorschriften van een verkaveling staan voor goede ruimtelijke ordening – beoordeeld en voor zover ze geen goede ruimtelijke ordening uitmaken, werden ze verder besproken. Zo werden de voorschriften voor de afsluiting binnen de 5 meter zone van de beek en de voorschriften met betrekking tot nevenfuncties niet aanvaard en wordt uitdrukkelijk gesteld waarom. De voorschriften betreffende de open bebouwing en de zone voor hoofdbebouwing zijn uitdrukkelijk beschreven in de bestreden beslissing en gaven geen aanleiding tot opmerkingen. Er kan ook niet ingezien worden wat kennelijk onredelijk zou zijn aan deze voorschriften, noch is het kennelijk onredelijk ter plaatse een open bebouwing te aanvaarden – die er immers eveneens is op de naastliggende percelen – en evenmin is de zone voor hoofdbebouwing kennelijk onredelijk, die zich situeert op 5 meter ten aanzien van de achterperceelsgrens, op 5 meter van de beek en op 3 meter van het zijdelingse perceel. Los van de zogenaamde driehoekige structuur van het lot is er een voldoende afstand. De verzoekende partij beweert overigens ook niet dat die “voldoende” afstand er niet zou zijn. Het enkele feit dat het perceel niet perfecte rechthoek is zegt niets naar de invulling die tussenkomende partij aan het perceel wil geven met zijn aanvraag.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing overigens uitdrukkelijk dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening na de bespreking van de voorschriften die niet kunnen aanvaard worden. De visie van de verwerende partij is derhalve duidelijk en niet mis te beschouwd.

...”

4.

De verzoekende partij dupliceert:

“...”

De verwerende partij wimpelt dit – weliswaar a posteriori, want in de bestreden beslissing zelf is hieromtrent niets terug te vinden - af onder het voorwendsel dat het niet haar taak is om “op zoek te gaan naar of te adviseren over voorstellen en alternatieven”.

M.a.w. de verwerende partij geeft hiermee uitdrukkelijk te kennen dat zij het bezwaar van de PSA, welke een essentieel element uitmaakt m.b.t. de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, niet onderzocht heeft, hetgeen eveneens bevestigd wordt door de tussenkomenende partij die stelt dat het bezwaar van de PSA 'niet wordt herhaald in de bestreden beslissing' (en dus niet door de verwerende partij wordt weerlegd).

...

Het gegeven dat verschillende percelen een garage of bijgebouw voorzien aan de Redinnestraat, doet hieraan geen enkele afbreuk, nu weinig ernstig betwist kan worden dat de lintbebouwing en de hoofdfunctie 'wonen' zich historisch gezien heeft georiënteerd op de Westkerkestraat en dit zich vertaald heeft in (smalle) percelen die zowel grenzen aan de Westkerkestraat en de Redinnestraat.

De voorliggende verkavelingsaanvraag heeft tot doel om ten opzichte van de voorliggende weg een achtergelegen kavel te creëren, waarvan echter expliciet gesteld wordt dat bebouwing op dergelijke achtergelegen kavels uitgesloten is omwille van de onverenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening.

Daarenboven wordt in de bestreden beslissing op geen enkele wijze gemotiveerd waarom in casu van voormeld principe afgeweken wordt (of zou moeten worden).

Het gaat daarbij niet op om te verwijzen naar open bebouwing in de 2^e lijn 'in de directe omgeving van de bouwplaats', nu elke aanvraag in concreto dient onderzocht te worden en hieruit in elk geval geen 'recht op verkavelingsvergunning' gepuurd kan worden.

Het voorgaande dwingt des te meer nu de perceelsvorm van de voorliggende aanvraag in vergelijk met verkaveling in de zone boven de Millebeek geenszins met elkaar te vergelijken zijn: in concreto dient zich een driehoekige perceelsvorm aan met een eerder beperkte toegankelijkheid, terwijl het in de verkaveling in de zone boven de Millebeek telkens ging over ruime rechthoekige percelen, welke over de volledige breedte aansluiten op de weg.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt dat er een legaliteitsbelemmering is omdat de aanvraag strijdig is met de bestemming woongebied met landelijk karakter, want het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is niet bebouwbaar omwille van de driehoekige vorm ervan.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming van het gewestplan.

Een verkavelingsvergunning voor een eengezinswoning is verenigbaar met de bestemming woongebied met landelijk karakter.

In het kader van het onderzoek naar de verenigbaarheid met de bestemming "woongebied met landelijk karakter", moet de verwerende partij niet de eventuele onbebouwbaarheid van het perceel onderzoeken. Of een perceel omwille van zijn configuratie en omvang bebouwbaar is of niet, is een onderdeel van het onderzoek naar de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij heeft de appreciatiebevoegdheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, in casu 'woongebied met landelijk karakter', te oordelen of een aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De "in de omgeving bestaande toestand" is de voor het dossier "relevante" in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria.

Bij de uitoefening van het wettigheidsstoezicht op de bestreden beslissing kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die daarover een discretionaire bevoegdheid heeft. De Raad is alleen bevoegd te onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig, en dus niet kennelijk onredelijk, haar beslissing heeft kunnen nemen.

3.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing, in het onderdeel "beoordeling van de goede ruimtelijke ordening" alleen dat het venster van de achterbouw van de bestaande woning, grenzend aan het nieuwe lot, dichtgemetst is, dat de nevenfuncties, zoals kantoor, vrij beroep, handel en dienstverlening uit de vergunning gesloten worden omwille van de parkeerproblematiek, en dat afsluitingen of constructies in de 5 meter brede onderhoudszone van de Millebeek uit de verkavelingsvoorschriften moeten gesloten worden.

De verwerende partij beantwoordt en weerlegt met deze motivering het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar beperkt haar beoordeling van een goede ruimtelijke ordening tot een loutere weerlegging van de standpunten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, terwijl ze nochtans rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand.

De verzoekende partij wijst in haar weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg bovendien uitdrukkelijk op de driehoekige vorm van de bebouwbare oppervlakte, waardoor er dicht ten opzichte van de aanwezige bebouwing op het resterend lot en de aanpalende buurwoning moet gebouwd worden en er, volgens de verzoekende partij, een "niet-gewenste percelering" ontstaat.

De verwerende partij motiveert echter niets over deze bijzondere perceelsconfiguratie, noch over de driehoekige vorm van de bebouwbare oppervlakte of over de impact van bebouwing op dit perceel ten opzichte van de bestaande woning en de aanpalende buurwoning.

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van negatieve adviezen of argumenten, en beslist dat een aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder met betrekking tot hinder voor aanpalende percelen, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

De bestreden beslissing is dan ook niet afdoende gemotiveerd, omdat niet blijkt of de verwerende partij rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, en evenmin, omwille van de driehoekige vorm, met de bijzondere configuratie en de bebouwbaarheid van het perceel.

De tussenkomen partij werpt nog op dat de verwerende partij de voorschriften met betrekking tot de bebouwing uitdrukkelijk in de bestreden beslissing vermeldt en dat deze (vermelding van de) voorschriften niet geleid hebben tot opmerkingen, maar een loutere vermelding of beschrijving, door verwijzing naar de aanvraag, kan niet gelden als een afdoende toetsing van de aanvraag aan de in de omgeving bestaande toestand.

Het eerste en het derde middel zijn dan ook gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van de artikelen 4.3.1, §1, 4.7.12 en 4.7.23 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 op de uitdrukkelijke motivering van overheidshandelingen, artikel 4.7.22 VCRO en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het rechtszekerheidsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel, redelijkheidsbeginsel, motiveringsbeginsel, de hoorplicht en de fair play:

“...

Zoals reeds toegelicht uit het feitenrelaas, blijkt uit het bestreden besluit expressis verbis dat de aanvrager na de hoorzitting aangepaste plannen ingediend heeft ten einde tegemoet te komen aan de fundamentele legaliteitskritiek door de PSA.

...

Uit het bovenstaande blijkt aldus afdoende dat de plannen in de beroepsfase – en dit nadat de hoorzitting heeft plaatsgevonden – aangepast werden zodat hieromtrent geen enkele discussie kan bestaan.

Het kan evenmin ter discussie gesteld worden dat de doorgevoerde aanpassingen geenszins als beperkt beschouwd zouden kunnen worden en/of betrekking zouden hebben op kennelijk bijkomstige zaken (zoals vereist door artikel 4.3.1 VCRO).

Uit het dossier blijkt afdoende dat de aanpassing van de plannen essentieel was opdat de vergunning verleend zou kunnen worden. In zijn verslag had de PSA immers (terecht) opgeworpen dat de aanvraag niet voldeed aan de definitie van ‘verkavelen’ in de zin van artikel 4.1.1, 14° VCRO: het oorspronkelijk ingediende ontwerp voorzag immers maar in 1 kavel en had geenszins betrekking op het gehele oorspronkelijke perceel zodat geen verkavelingsvergunning afgeleverd kon worden (zie eveneens R.v.St. nr. 207.268 van 9 september 2010).

De (terechte) kritiek van de PSA betrof aldus een fundamenteel legaliteitsbezwaar zodat de verkavelingsvergunning niet verleend kon worden. De verwerende partij bevestigt dit (impliciet) in het bestreden besluit, maar heeft alsnog toegelaten dat de aanvrager – na de hoorzitting – zijn plannen aangepast heeft om dit fundamenteel legaliteitsbezwaar weg te werken waardoor de vergunning toch verleend kon worden.

Het hoeft weinig betoog dat de bovenstaande werkwijze pertinent in strijd is met de aangehaalde bepalingen, minstens is verzoekster overduidelijk geschonden in haar

hoorrecht (ruimer recht van verdediging): verzoekster werd van deze fundamentele planaanpassing op geen enkel ogenblik op de hoogte gesteld en heeft dit pas kunnen vernemen na kennisname van het bestreden besluit.
...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Verzoekende partij stelt dat zij “in alle redelijkheid mag aannemen dat verwerende partij de beslissing zou nemen op grond van de plannen die bij de initiële aanvraag waren gevoegd”. Dergelijke stelling miskent de door artikel 4.3.1, §1 VCRO voorziene mogelijkheid om aangepaste plannen in te dienen in graad van administratief beroep. Ook de opmerking dat de aanpassingen niet zijn doorgevoerd in het licht van de toets aan artikel 4.3.1 VCRO kan geen argument vormen. Krachtens voormeld artikel kunnen de planaanpassingen immers zowel worden aangewend om de aanvraag in overeenstemming te brengen met het recht en/of de goede ruimtelijke ordening.

Bovendien moet worden vastgesteld dat de aangepaste plannen op grond waarvan de vergunning werd verleend slechts minimaal verschillen van de initiële plannen en wel degelijk onder het toepassingsgebied van artikel 4.3.1, §1 VCRO vallen (cfr. bijlagen 12 en 13). Op de initiële plannen werd namelijk niet het gehele hoekperceel weergegeven doch enkel het te creëren lot, dit omwille van het feit dat de rest van het perceel niet verkaveld wordt en dus ook geen voorwerp van de aanvraag uitmaakt. Op de aangepaste plannen wordt het bovenliggend perceel nu wel volledig weergegeven met de aanduiding dat dit niet tot de verkaveling behoort. De intenties van de aanvrager zijn dus ongewijzigd gebleven. Voor het overige werden de plannen op geen enkel punt gewijzigd, met betrekking tot de intenties van de aanvrager en het te creëren lot zelf wijzigt er helemaal niets! De aangepaste plannen dienden ook niet om tegemoet te komen aan de opmerkingen uit de weigeringsbeslissing van verzoekende partij, ook in dit opzicht kan niet worden volgehouden dat verzoekende partij in haar hoorrecht werd geschonden.

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

Tussenkomende partij heeft immers haar aanvraag op geen enkele manier gewijzigd. De zogenaamde aanpassing van de plannen betreft geen wijziging van de aanvraag. De aanvraag heeft en had tot doel om van een bepaald perceel een deel af te splitsen om er een bebouwbaar lot van te maken. Dit was zo in de oorspronkelijke aanvraag en dat is niet gewijzigd in de “verbeterde” plannen. En tussenkomende partij spreekt hier terecht van een “verbetering” omdat bij de oorspronkelijke plannen enkel uit het oog verloren was om ook het uit de verkaveling uitgesloten lot aan te duiden op de plannen, hetgeen naderhand werd rechtgezet. Maar uiteindelijk verandert dit niets aan de beoordeling van de aanvraag op zich. Dit is ook logisch aangezien er weinig te beoordelen valt aan een uit de verkaveling te sluiten lot. En in onderliggende aanvraag was dat alleszins niet het geval. Het uitgesloten lot is een reeds met woningbouw bebouwd lot, dat overigens deel uitmaakte van de beoordeling in de beslissing van de verzoekende partij in eerste administratieve aanleg.

...

Een verbetering van de plannen waarbij ook het uitgesloten lot expliciet wordt aangeduid als deel uitmakend van de verkavelingsaanvraag wijzigt niets. Het wijzigt noch de aanvraag, noch kan het één of andere impact hebben op de beoordeling van de aanvraag.

Samengevat: het betreft hier geen wijziging van de aanvraag maar een verbetering van de plannen van de aanvraag die niet werd gewijzigd.

De casus is meer te vergelijken met een vergetelheid van aanduiding op de bouwplannen...

*Hierbij kan opgemerkt worden dat – indien er al sprake kan zijn van een schending van het hoorrecht – certe quod non – verzoekster dit aan zichzelf te danken heeft; Verzoekster wordt immers in de procedure bij de Deputatie eveneens op regelmatige wijze uitgenodigd voor de Hoorzitting, en heeft hier in casu niet aan deelgenomen.
...”*

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

*Ten onrechte trachten de verwerende/tussenkomen de partij dit te weerleggen met het argument dat de verzoekende partij niet vertegenwoordigd was op de hoorzitting. Dit is echter compleet irrelevant, vermits uit de stukken duidelijk blijkt – en hetgeen ook bevestigd wordt door de verwerende partij – dat **na** de hoorzitting aanvullende stukken/gewijzigde plannen zijn overgemaakt.*

Het kan weinig ernstig betwist worden dat de verzoekende partij hiervan in kennis gesteld had moeten geweest zijn ten einde haar rechten van verdediging te kunnen vrijwaren. Dit is in voorliggend geval niet gebeurd!

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt dat de plannen aangepast zijn na de redactie van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en na de hoorzitting in het kader van het administratief beroep.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing, bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan toch een vergunning kan verlenen “wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken”.

Sinds de decreetswijziging van 16 maart 2010 kan ook de verwerende partij beperkte planaanpassingen doorvoeren om een aanvraag in overeenstemming te brengen met het recht of met een goede ruimtelijke ordening.

Die planaanpassingen kunnen gepaard gaan met het opleggen van voorwaarden. Het één noch het ander mag echter dienen om leemten in een aanvraagdossier op te vangen en de aanpassingen van de plannen mogen alleen betrekking hebben op “kennelijk bijkomstige zaken”.

De mogelijkheid om, via voorwaarden en planaanpassingen, een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met een goede ruimtelijke ordening moet restrictief geïnterpreteerd worden.

De decreetgever heeft deze mogelijkheid beschouwd als een uitzonderingsregeling. Volgens de parlementaire voorbereiding kan “... *uitzonderlijk toch een vergunning ... worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde (...)*” (VI. P., *Parl. St.*, 2008-09, 2011/1, 128).

Uit de memorie van toelichting van het ontwerp van Aanpassings- en aanvullingsdecreet blijkt als volgt dat de interpretatie van het begrip “bijkomstige zaken” moet worden betrokken op de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek georganiseerd moet worden: “*Het begrip “bijkomstige zaken” moet (...) worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek.*” (VI. P., *Parl. St.*, 2008-09, 2011/1, 128)

Daaruit blijkt dat de decreetgever de mogelijkheid om de plannen beperkt aan te passen wil laten sporen met het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen met betrekking tot een aanvraag nuttig te laten gelden.

De Raad besluit daaruit dat een planwijziging alleen toelaatbaar is wanneer manifest duidelijk is dat ze geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt.

2.

In het bij de aanvraag gevoegd plan is alleen het afgesplitst deel van het betrokken perceel opgenomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt echter dat er geen sprake is van verkavelen, waarna de tussenkommende partij aangepaste plannen bijbrengt, waarin het betrokken perceel volledig is opgenomen.

Het verkavelingsplan is alleen maar aangepast door (1) het volledig perceel 235 R2 weer te geven op het plan “bestaande toestand” en op het verkavelingsplan en (2) lot A (met de bestaande woning) weer te geven naast het aangevraagd lot 1 met de vermelding “wordt uit de verkaveling gesloten”.

De verwerende partij heeft met de bestreden beslissing dit gewijzigd plan goedgekeurd.

De verwerende partij stelt hierover in de bestreden beslissing:

“... ”

Na de hoorzitting bezorgde de raadsman aangepaste plannen waarbij het oorspronkelijk perceel grond in zijn geheel in de aanvraag wordt opgenomen. Het oorspronkelijk perceel wordt volledig opgesplitst in 2 delen: een nieuw te creëren lot 1 (518 m²) voor open bebouwing én een lot a (677 m²) waarop het bestaande woonhuis staat. Dit laatste lot

wordt “uit de verkaveling gesloten”. Op die manier wordt tegemoetgekomen aan de legaliteitsbelemmering zoals opgeworpen door de PSA.

...

De verzoekende partij toont niet aan dat deze aanpassing van de plannen een nieuw openbaar onderzoek vereist.

De wijziging is niet van die orde dat de rechten van belanghebbende derden worden geschonden.

Dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat het niet weergeven van het volledig perceel een legaliteitsbelemmering is, en dat de verwerende partij hieraan tegemoetkomt door een planaanpassing, is niet voldoende om te besluiten dat het geen beperkte aanpassing is.

De Raad oordeelt dat er aan de aanvraag niets veranderd is: de enige wijziging heeft betrekking op het weergeven van het volledig perceel in de plannen. Er verandert niets aan de opzet van de verkavelingsvergunning, namelijk de creatie van een lot 1, door afsplitsing van een deel van een bestaand perceel. De enige planaanpassing is het uitdrukkelijk vermelden van een lot A, dat uit de verkaveling wordt gesloten, en dat is dus een beperkte planaanpassing, die geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt.

De verwerende partij heeft, met de beperkte planaanpassing, dan ook niet het hoorrecht van de verzoekende partij geschonden.

Bovendien was de verzoekende partij niet aanwezig op de door de verwerende partij georganiseerde hoorzitting, waarop zij uitgenodigd was.

Nergens is decretaal bepaald dat de verwerende partij, vooraleer te beslissen, een planaanpassing na de hoorzitting moet meedelen aan het college van burgemeester en schepenen.

Het tweede middel is dan ook ongegrond.

C. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in haar vierde middel als volgt de schending aan van artikel 4.7.21, §1, 4.7.22 en 4.7.23 VCRO, de motiveringsplicht zoals voorgeschreven door de Wet van 29 juli 1991 inzake de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel:

“ ...

Zoals uiteengezet in het tweede middel, heeft de PSA in zijn verslag een fundamentele legaliteitsbelemmering weerhouden waardoor de vergunning niet verleend kon worden.

Het bestreden besluit heeft deze kritiek pertinent onwettig ter zijde geschoven door de aanvrager toe te laten aangepaste plannen in te dienen lopende de beroepsprocedure en dit nadat de hoorzitting heeft plaatsgevonden. Zoals uiteengezet in het tweede middel

blijkt uit het bestreden besluit expressis verbis dat deze planaanpassingen essentieel waren opdat de vergunning verleend kon worden.

Zoals uiteengezet onder het derde middel gaat het bestreden besluit evenmin, minstens niet afdoende/concreet, in op de louter ondergeschikte kritiek van de PSA omtrent de (on)verenigbaarheid van de aangevraagde verkaveling met de goede ruimtelijke ordening.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Verzoekende partij verwijst integraal naar hetgeen zij in het tweede en derde middel heeft betoogd, er worden geen bijkomende argumenten geformuleerd. Derhalve kan het voor verwerende partij eveneens volstaan integraal te verwijzen naar de repliek die zij op het tweede en derde middel heeft geformuleerd.

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

Tussenkomende partij kan voor het overige evenzeer verwijzen naar haar bovenstaande argumentatie, waaruit blijkt dat de overwegingen van het bestreden besluit alleszins niet als onjuist of als kennelijk onredelijk kunnen worden beschouwd.

...”

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets toe.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij stelt zelf dat zij in haar vierde middel alleen herhaalt wat zij reeds deels in haar tweede en deels in haar derde middel heeft uiteengezet.

De Raad kan dan ook volstaan met een verwijzing naar de beoordeling van deze andere middelen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba VASTGOED ACTIEF is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 juni 2013 waarbij aan de tussenkomende partij, onder voorwaarden, een vergunning wordt verleend voor de afsplitsing van één lot voor open bebouwing op een perceel gelegen te 8460 Roksem, Westkerkestraat 45/ Redinnestraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 0235R2.
4. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een vervalt termijn van vier maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 terechtzitting op 6 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS