

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 oktober 2016 met nummer RvVb/A/1617/0211
in de zaak met rolnummer 1415/0182/A/7/0169

Verzoekende partijen	1. mevrouw Anne-Marie DE BRANT 2. de heer Luc VAN CAUWENBERG vertegenwoordigd door advocaat Frederik HAENTJENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9160 Lokeren, H. Hartlaan 56
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de heer Marc VAN HOORDE vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 november 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 oktober 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene van 26 mei 2014 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het wijzigen van de verkaveling met het oog op het wijzigen van de afmeting van 2 loten op een perceel gelegen te 9112 Sinaai (Stekene), Boudelostraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie E, nummer 528M3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 januari 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de vierde kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 20 maart 2015 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 oktober 2016.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partijen verschijnen schriftelijk.

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.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 17 maart 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het wijzigen van de verkaveling met het oog op het wijzigen van de afmeting van 2 loten”* op een perceel gelegen te 9112 Sinaai (Stekene), Boudelostraat.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in woongebied.

Het perceel, maakt als de loten 6 en 7 deel uit van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 2 december 1969, bestaande uit 194 kavels voor residentiële eengezinswoningen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 maart 2014 tot en met 29 april 2014, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 26 mei 2014 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften en aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen van het hoger genoemd gewestplan.

De aanvraag omvat het volgende : wijzigen van de afmeting van 2 loten.

Het perceel is bebouwd met een woning en bijgebouwen.

De woning staat ingeplant op de samengevoegde loten 6 en 7.

Het is de bedoeling om de loten terug op te splitsen en om van het deel dat nu als tuin is aangelegd terug een volwaardig bebouwbaar lot te maken.

De bestaande woning staat dan ingeplant op lot 7. Lot 6 wordt het nieuwe perceel.

De straatbreedte van lot 7 bedraagt 24m, de breedte van lot 6 bedraagt 16m.

Het bestaande bijgebouw, gelegen op lot 6, dient gesloopt te worden.

Er zijn geen markante reliëfverschillen of belangrijke vegetaties merkbaar op het perceel.

De bouwvrije zijdelingse strook bedraagt 3m en is stedenbouwkundige verantwoord.

De voorbouwlijn van de op te richten woning ligt op 6m en is voldoende groot.

Het nieuwe lot heeft voldoende grootte in functie van voorliggend project.

Na bebouwing blijft nog voldoende tuinoppervlakte behouden.

Alle mede-eigenaars van de verkaveling hebben de aanvraag mee ondertekend voor akkoord of zijn aangetekend aangeschreven.

De gevraagde wijziging brengt de essentie van de oorspronkelijke verkaveling niet in het gedrang.

De voorschriften, gehecht aan deze vergunning, zijn van kracht.

Er mag gesteld worden dat de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet zal verstoord worden en de aanvraag vatbaar is voor vergunning.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

De volgende voorwaarden na te leven:

** De voorschriften, gehecht aan deze vergunning, zijn van kracht.*

** Het bijgebouw op lot 6 wordt gesloopt.*

** Op bevel van de burgemeester wordt de beslissing onmiddellijk door de aanvrager aangeplakt op de plaats waarop de aanvraag betrekking heeft gedurende een periode van 30 dagen.*

** Van de vergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen 35 dagen na de dag van aanplakking, bedoeld in artikel 4.7.19 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep."*

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 1 juli 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 augustus 2014 om dit beroep deels in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen. Hij adviseert:

" ...

De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Appellant haalt in zijn beroepschrift aan dat de verkavelingsvergunning voor het lot 6 vervallen is, aangezien de aanvrager geen melding heeft gedaan conform artikel 192 §2 DRO 1999, thans het artikel 7.5.3 VCRO. Artikel 192 §2 DRO bepaalt dat eigenaars van onbebouwde kavels gelegen binnen verkavelingen vergund vóór 22 december 1970, zich moeten melden bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van 90 dagen na 1 mei 2000, zoniet is de verkavelingsvergunning voor de onbebouwde kavel(s) definitief vervallen.

Onder 'onbebouwde kavel' dient te worden verstaan: een kavel waarvoor de in de verkavelingsvergunning voorziene woningbouw niet is gerealiseerd. (zakboekje Ruimtelijke Ordening 2014, pg. 569).

Het lot 6 en lot 7 zijn eigendom van dezelfde eigenaar. In 1973 heeft de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning gekregen voor de bouw van een eengezinswoning op het lot 7, 12m breed en ingeplant op 4m van de perceelsgrens met het lot 6. In 1981 werd vergunning verleend voor het uitbreiden van de woning met een volume, aangebouwd aan de rechterzijgevel, in de bouwvrije zijdelingse strook rechts en tot over de perceelsgrens met lot 6. De vergunning van 1981 werd onrechtmatig verleend, want in strijd met de verkavelingsvoorschriften. Immers, de verkavelingsvoorschriften voorzien niet in de samenvoeging van loten, noch werd voor de loten 6 en 7 een wijziging van verkaveling aangevraagd voor samenvoeging ervan. Derhalve dient het lot 6 nog steeds als een afzonderlijk lot te worden beschouwd.

Het lot 6 betreft aldus een onbebouwd lot in de zin van de meldingsregeling, en er werd door de eigenaars geen melding gedaan bij het college van burgemeester en schepenen van Stekene, zodat de verkavelingsvergunning voor het lot 6 vervallen is. Bijgevolg kan

geen wijziging van de bouwzone en stedenbouwkundige voorschriften voor het lot 6 aangevraagd worden. Dit deel van de aanvraag is derhalve zonder voorwerp.

De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de juridische aspecten (zie hierboven) dient enkel de wijziging van de perceelsgrens van het lot 7 te worden beoordeeld op de goede ruimtelijke ordening.

De perceelsgrens tussen het lot 7 en het lot 6 wordt zodanig opgeschoven zodat de bestaande woning Boudelostraat nr. 47 volledig op het lot 7 komt te liggen, mét bouwvrije zijdelingse strook van 3m. Het resterende lot 6 heeft nog een oppervlakte van 565m², met een straatbreedte van 16m, hetgeen ruim voldoende is om er een kwalitatieve vrijstaande woning op te bouwen, in harmonie met de omliggende vrijstaande bebouwingen.

De gevraagde wijziging brengt de plaatselijke aanleg niet in het gedrang, noch raakt zij aan de algemene karakteristieken en opvattingen van de oorspronkelijke verkaveling

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep deels voor inwilliging vatbaar is.

Het deel van de aanvraag betreffende de ingetekende bouwzone met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften voor het lot 6 is zonder voorwerp.

Verkavelingsvergunning kan worden verleend voor de wijziging van de afmetingen van het lot 7 (gewijzigde perceelsgrens).

...

Na de hoorzitting van 9 september 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 2 oktober 2014 ongegrond en verleent een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het eigendom situeert zich in de zuidwestelijke uithoek van de gemeente Stekene, nabij de grens met Moerbeke en Sint-Niklaas. Het goed bevindt zich binnen de landelijke deelgemeente Klein-Sinaai, langsheen de Boudelostraat, binnen een woonwijk gekenmerkt door residentiële bebouwing van hoofdzakelijk vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen met een gabriet van voornamelijk één bouwlaag onder hellende bedaking.

Het perceel van de aanvraag betreft de loten 6 en 7 van een verkaveling van 194 loten. Het terrein heeft een straatbreedte van 40m en is maximaal 35,84m diep. Op het perceel bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning, grotendeels ingeplant op het oorspronkelijke lot 7, doch een klein deel aan de rechterkant bevindt zich op het oorspronkelijke lot 6. Beide loten werden bij de bouw van de woning samengevoegd.

Voorliggende aanvraag beoogt een wijziging van verkaveling teneinde de samengevoegde loten 6 en 7 te splitten om een bijkomend bouwlot te creëren.

Het lot 7 krijgt een straatbreedte van 24m en behoudt de bestaande woning Boudelostraat nr. 47. De afstand van de woning tot de nieuw gecreëerde zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3m. Het lot 6 omvat de vroegere tuinzone bij de woning, heeft een straatbreedte van 16m en wordt bestemd voor de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning, met

bouwwrije zijdelingse stroken van 3m, voorbouwlijn op 6m van de rooilijn, gelijkvloerse bouwdiepte 18m (20m voor type bungalow), bouwdiepte op verdieping 12m, kroonlijsthoogte max. 12m, dakvorm vrij te kiezen doch met een maximum dakhelling van 45°.

...

De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Appellant voert in zijn beroepschrift aan dat de procedure tot het aanvragen van een wijziging van een verkavelingsvergunning onregelmatig is verlopen omdat de bekendmakingsvereisten, die volgens hen voortvloeien uit artikel 4.6.7 van de VCRO, niet zijn nageleefd.

In de aangifte van de aanvragers staat de zinsnede dat het bezwaar kenbaar moest worden gemaakt aan de aanvragers; dit terwijl het decreet voorschrijft dat het bezwaar moet worden ingediend bij het College van burgemeester en schepenen. Appellant is onterecht van oordeel dat het opnemen van de zinsnede dat het bezwaar moet worden ingediend bij het College, een bekendmakingsvereiste is van dergelijke aangifte van een aanvraag aan niet-medeoondertekende eigenaars.

Artikel 4.6.7, §1, lid 2 van de VCRO verplicht aanvragers van een wijziging van een verkavelingsvergunning een afschrift te bezorgen van de aanvraag aan alle eigenaars die de aanvraag niet hebben medeoondertekend. De eigenaars die derhalve niet akkoord zijn met de aanvraag, kunnen bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen, overeenkomstig artikel 4.6.7, §2 van de VCRO.

Het nakomen van de verplichting in artikel 4.6.7, §1, lid 2 van de VCRO door de aanvragers, werd bevestigd in de beslissing van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene.

De omstandigheid dat aanvragers in hun begeleidend schrijven de mogelijkheid vermelden om eventuele bezwaren aan hen te laten worden, doet geen afbreuk aan het voldaan zijn van de verplichting opgenomen in artikel 4.6.7, §1, lid 2 VCRO.

Appellant leest echter in §2 van artikel 4.6.7 VCRO een 'verplichte vermelding', op te nemen in de betekening van het afschrift van de aanvraag aan de niet medeoondertekenende eigenaars. Quod non.

Het recht bezwaar in te dienen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene, werd niet ontnomen door de aanvragers. Tevens kan de appellant zich niet beroepen op het feit dat hij niet wist dat het bezwaar moest worden ingediend bij het college van burgemeester en schepenen.

Appellant heeft zowel bezwaar ingediend na ontvangst van het aangetekend schrijven door aanvragers houdende afschrift van de vergunningsaanvraag, alsook tijdens het navolgend openbaar onderzoek.

Uit artikel 4.6.7 VCRO vloeit geen substantiële vormvereisten met betrekking tot de inhoud van de betekening het afschrift van de aanvraag voor verkavelingswijziging.

De procedure tot het aanvragen van een wijziging van een verkavelingsvergunning is regelmatig verlopen omdat de verplichting, die voortvloeit uit artikel 4.6.7 van de VCRO, is nageleefd door aanvragers.

Appellant haalt in zijn beroepschrift aan dat de verkavelingsvergunning voor het lot 6 vervallen is, aangezien de aanvrager geen melding heeft gedaan conform artikel 192 §2 DRO 1999, thans het artikel 7.5.3 VCRO. Artikel 192 §2 DRO bepaalt dat eigenaars van onbebouwde kavels gelegen binnen verkavelingen vergund vóór 22 december 1970, zich moeten melden bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van 90 dagen na 1 mei 2000, zoniet is de verkavelingsvergunning voor de onbebouwde kavel(s) definitief vervallen.

Onder 'onbebouwde kavel' dient te worden verstaan: een kavel waarvoor de in de verkavelingsvergunning voorziene woningbouw niet is gerealiseerd. (zakboekje Ruimtelijke Ordening 2014, pg. 569).

Het lot 6 en lot 7 zijn eigendom van dezelfde eigenaar. In 1973 heeft de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning gekregen voor de bouw van een eengezinswoning op het lot 7, 12m breed en ingeplant op 4m van de perceelsgrens met het lot 6. In 1981 werd vergunning verleend voor het uitbreiden van de woning met een volume, aangebouwd aan de rechterzijgevel, in de bouwvrije zijdelingse strook rechts en tot over de perceelsgrens met lot 6. De vergunning van 1981 werd verleend met een beperkte afwijking van de verkavelingsvoorschriften.

Het lot 6 betreft aldus een onbebouwd lot in de zin van de meldingsregeling, en er werd door de eigenaars geen melding gedaan bij het college van burgemeester en schepenen van Stekene, zodat de verkavelingsvergunning voor het lot 6 vervallen is.

Het afsplitsen van een stuk grond uit een groter geheel, met de bedoeling op dit afgesplitste stuk een woning op te richten is onderworpen aan het bekomen van een voorafgaande verkavelingsvergunning.

Art. 4.2.15 §1 V.C.R.O.: "Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt".

Art. 4.1.1. 14° V.C.R.O.: "Een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar,, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies."

De intentie tot verkavelen diende niet expliciet te worden opgenomen, nu deze zonder meer blijkt uit het volledige aanvraagdossier, dat niet als voorwerp heeft het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, maar naar het oordeel van de aanvrager, het wijzigen van een verkaveling of het bekomen van een verkavelingsvergunning (voor wat betreft het lot 6, voor zover het een vervallen onbebouwd lot is).

De aanvraag betreft dus, vanuit het oogpunt van het perceel 6 (voor zover het als onbebouwd perceel vervallen dient te worden beschouwd binnen de verkaveling) een aanvraag tot het bekomen van een voorafgaande verkavelingsvergunning.

Het toevoegen van een strook (restant afgesplitst van het "onbebouwd" perceel) aan het lot 7 deel uitmakend van de niet vervallen verkaveling, impliceert de noodzaak tot wijziging

van de bestaande verkavelingsvergunning (o.m. nieuwe perceelsgrens van lot 7, gewijzigde bouwvrije strook).

Art. 4.6.7. §1 VCRO bepaalt : "De eigenaar van een in een niet-ervallen verkavelingsvergunning begrepen kavel kan een wijziging van de verkavelingsvergunning aanvragen voor het deel dat hij in eigendom heeft."

Lot 7 maakt als kavel deel uit van een niet-ervallen verkaveling zodat de aanvraag vanuit het oogpunt van lot 7 een wijziging van verkaveling uitmaakt.

Art.4.6.7. §1, 3° lid VCRO bepaalt : "De aanvraag doorloopt dezelfde procedure als een verkavelingsaanvraag."

Er wordt in graad van hoger beroep geen enkele wijziging aangebracht aan het aanvraagdossier. De aanvraag dient evenwel te worden "gekwalificeerd" als enerzijds de aanvraag van een verkavelingsvergunning (lot 6 – voor zover als onbebouwd ervallen) en een wijziging van verkavelingsvergunning (lot 7 – niet ervallen).

Beide kwalificaties van hetzelfde aanvraagdossier doorlopen dezelfde procedure (art. 4.6.7 §1, 3° lid VCRO), zodat de rechten van derden (dus ook van appellant) niet zijn geschaad.

De goede ruimtelijke ordening

De perceelsgrens tussen het lot 7 en het lot 6 wordt zodanig opgeschoven zodat de bestaande woning Boudelostraat nr. 47 volledig op het lot 7 komt te liggen, mét bouwvrije zijdelingse strook van 3m. Het resterende lot 6 heeft nog een oppervlakte van 565m², met een straatbreedte van 16m, hetgeen ruim voldoende is om er een kwalitatieve vrijstaande woning op te bouwen, in harmonie met de omliggende vrijstaande bebouwingen.

De voor lot 6 voorgestelde voorschriften liggen in de lijn van deze die voor de andere loten gelden en die voor die andere loten de criteria voor de goede ruimtelijke ordening vormen.

Er kunnen dan ook ruimtelijk geen opmerkingen gemaakt worden bij hetgeen hier voorgesteld wordt, dat het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning mogelijk maakt die in de lijn ligt van deze voor de andere loten verleend.

De gevraagde wijziging van een perceelsgrens van 3 meter tussen lot 6 en lot 7 brengt inderdaad de plaatselijke aanleg niet in gedrang, noch raakt zij de algemene karakteristieken en opvattingen van de oorspronkelijke verkaveling.

Appellant is echter van mening dat dergelijke wijziging zou leiden tot een precedentenwaarde voor alle andere 193 kavels en zou een afbreuk aan de algemene karakteristieken en opvattingen van de oorspronkelijke verkaveling.

Appellant brengt onterecht een schending van het gelijkheidsbeginsel aan. Er zijn reeds meerdere kavels in de nabijheid van het desbetreffende perceel gebouwd op een perceelsgrens van minder als 4 meter. Voorgaande mag genoegzaam blijken uit fotomateriaal betreffende de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij andere percelen in de verkaveling, gevoegd in bijlage bij onderhavige replieknota.

Daarnaast is zelfs de woning van de tegenpartij gebouwd op 2 meter van de perceelgrens. Dat de aanvraag tot een precedent zou kunnen leiden voor alle overige percelen is bijgevolg eveneens onjuist.

De oorspronkelijke 4 meter afstand tot de perceelsgrens, voorgeschreven in de verkavelingsvergunning dd. 28 november 1969 en waarvoor thans wijziging gevraagd wordt, vormt aldus geenszins nog de algemene karakteristiek en opvatting van de oorspronkelijke verkaveling.

Het standpunt van de PSA dient te worden uitgebreid naar zowel de perceelgrens tussen 6 en 7, als loten 5 en 6.

De PSA is van oordeel dat de gevraagde wijziging tussen loten 6 en 7 niet raakt aan de algemene karakteristieken en opvattingen van de oorspronkelijke verkaveling. Aangezien er een toetsing moet gebeuren aan algemene karakteristieken en opvatting, kan er derhalve worden gesteld dat indien die wijziging naar 3 meter daaraan geen afbreuk doet bij lot 7, dat dit ook het geval moet zijn bij lot 5.

Tevens brengt de gevraagde wijziging tussen loten 5 en 6 de plaatselijke aanleg ook hier niet in het gedrang. De aanvraag tot wijziging naar 3 meter bouwvrije zijdelingse strook is in overeenstemming met de bestaande toestand en bijgevolg ook de goede ruimtelijke ordening. Er is nog steeds voldoende ruimte tussen de twee kavels (loten 5 en 6). De kroonlijsthoogte mag, overeenkomstig de verkavelingsvoorschriften van de aanvraag tot wijziging, een maximum van 6 meter hebben. Dit is identiek aan de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften.

De woning van appellant is op heden omringd door bomen aan de perceelgrens met lot 6, waardoor een toekomstige woning op lot 6 geen bijkomende hinder (o.a. lichtinval) aan de woning op lot 5 kan bezorgen.

De gevraagde verkavelingswijziging brengt de plaatselijke aanleg niet in het gedrang, noch raakt zij aan de algemene karakteristieken en opvattingen van de oorspronkelijke verkaveling.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Verkavelingsvergunning kan worden verleend conform de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.

Besluit

Artikel 1: Het derdenberoep ingesteld door de heer Haentjes, advocaat, namens de heer en mevrouw Van Cauwenberg – De Brant, wordt verworpen.

Verkavelingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende aanvullende en/of wijzigende stedenbouwkundige voorschriften :

- verhardingen zijn toegelaten tot op 1m van de perceelsgrens, met uitzondering van de verharding noodzakelijk voor het aanleggen van een oprit, deze mag een breedte hebben van 3m in de bouwvrije zijdelingse strook.*
- de oppervlakte van een zwembad of vijver dient beperkt te blijven tot max. 40m²*

*- Deperceelsgrenzen dienen afgesloten met een doorlevende haag eventueel in combinatie met paal en vlechtdraad (maximumhoogte 2m) of in hout. De maximumhoogte van de straatafsluiting is 1m.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.6.7, §1, lid 1 en §2 VCRO. Zij zetten uiteen dat zij in hun beroepschrift de regelmatigheid van het openbaar onderzoek hebben betwist en dat de bestreden beslissing dit verweer onterecht heeft verworpen. De tussenkomende partij heeft met een aangetekende brief van 13 maart 2014 aan de verzoekende partijen gemeld dat zij recht hebben om bezwaar tegen de aanvraag in te dienen bij de tussenkomende partij zelf in plaats van bij het college van burgemeester en schepenen. De tussenkomende partij heeft volgens hen gepoogd om het door de verzoekende partijen geformuleerd bezwaar aan de beoordeling van de vergunningverlenende overheid te onttrekken. Het argument in de bestreden beslissing dat artikel 4.6.7 VCRO geen substantiële vormvereiste bevat inzake de inhoud van de betekening van het afschrift van de aanvraag is volgens de verzoekende partijen strijdig met de geest en het doel van dit artikel en holt de substantiële vormvereiste volledig uit. Tot slot stellen de verzoekende partijen nog dat dit substantieel vormvoorschrift de openbare orde raakt en het bijgevolg niet dienend is dat zij bezwaar hebben ingediend na ontvangst van het aangetekend schrijven.

2.

De verwerende partij antwoordt dat uit artikel 4.6.7 VCRO blijkt dat de tussenkomende partij een afschrift van de aanvraag moet versturen aan alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet medeondertekend hebben. Het vermelden van de beroepsmogelijkheid om bezwaar in te dienen bij het college van burgemeester en schepenen in dit afschrift van de aanvraag wordt nergens vereist.

3.

De verzoekende partijen voegen nog toe dat het voor zich spreekt dat de informatieverplichting uit artikel 4.6.7 VCRO ook inhoudt dat de eigenaars moeten geïnformeerd worden omtrent de wijze waarop en bij wie het bezwaar moet ingediend worden.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.6.7, §1 en 2 VCRO luidt als volgt:

“§ 1. De eigenaar van een in een niet-vervallen verkavelingsvergunning begrepen kavel kan een wijziging van de verkavelingsvergunning 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 onontvankelijkheid bij het aanvraagdossier gevoegd.

De aanvraag doorloopt dezelfde procedure als een verkavelingsaanvraag, [... (vernietigd arrest GWH, arrest nr. 8/2011 van 27 januari 2011)].

§ 2. 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 bezwaar per beveiligde zending 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.”

2.

Uit artikel 4.6.7, §1 en §2 VCRO blijkt niet dat op de tussenkomende partij de plicht rust om in het kader van de mededeling van het afschrift van de aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning te vermelden dat bezwaar kan ingediend worden bij het college van burgemeester en schepenen. Een dergelijke verplichting die als substantiële vormvereiste zou opgelegd zijn aan de vergunningaanvrager, vloeit op zich niet voort uit artikel 4.6.7 VCRO.

Overigens stelt artikel 4.6.7, §1, laatste lid VCRO dat de aanvraag voor het overige dezelfde procedure doorloopt als een gewone verkavelingsaanvraag. De Raad herinnert eraan dat het Grondwettelijk Hof in zijn arrest nummer 8/2011 van 27 januari 2011 de oorspronkelijke bepaling van artikel 4.7.6, §1, laatste lid VCRO, waarbij gesteld wordt dat een aanvraag tot verkavelingswijziging geen openbaar onderzoek behoeft, heeft vernietigd. Hieruit vloeit voort dat de aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning volledig dezelfde procedure doorloopt, inbegrepen de noodzaak om onder de decretaal omschreven voorwaarden een openbaar onderzoek te organiseren.

Uit het dossier blijkt dat de voorliggende aanvraag effectief aan een openbaar onderzoek is onderworpen, waarvan de regelmatigheid niet wordt betwist. Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen is overgegaan tot aanplakking waarbij melding gemaakt is van het recht om bezwaar in te dienen bij het college van burgemeester en schepenen tijdens de duur van het openbaar onderzoek. Hieruit vloeit voort dat alle betrokkenen, inbegrepen de door de tussenkomende partij aangeschreven eigenaars van kavels

die tot de verkaveling behoren, de mogelijkheid hebben gehad om bezwaar in te dienen bij de juiste bezwaarinstantie.

Los van de vaststelling dat uit artikel 4.6.7 VCRO niet kan afgeleid worden dat de vergunningaanvrager verplicht is tot het vermelden van de mogelijkheid om bezwaar in te dienen bij het college van burgemeester en schepenen, is door het openbaar onderzoek in ieder geval voldaan aan de informatieplicht, die tevens de mogelijkheid inhoudt om nuttig bezwaar in te dienen bij de juiste instantie.

Uit de gegevens van het dossier blijkt ten overvloede dat de vergissing begaan door de tussenkomende partij met betrekking tot de instantie waar bezwaar kon ingediend worden, de verzoekende partijen niet belet heeft om tijdig en met kennis van zaken effectief een bezwaarschrift in te dienen bij het college van burgemeester en schepenen.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikelen 4.1.1, 14°, 4.2.15, §1 en 4.6.7 VCRO en artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 tot interpretatie van artikel 4.1.1, 14° VCRO.

Zij zetten uiteen dat de bestreden beslissing de aanvraag onterecht heeft geherkwalificeerd naar enerzijds een aanvraag tot een nieuwe verkavelingsvergunning (lot 6 – voor zover als onbebouwd vervallen) en anderzijds een wijziging van de verkavelingsvergunning (lot 7 – niet vervallen). Een verkavelingsvergunning is volgens de verzoekende partijen slechts vereist voor zover cumulatief is voldaan aan de voorwaarden omschreven in artikel 4.1.1, 14° VCRO. Wat betreft lot 6 blijkt de *‘intentie tot verkavelen’* niet uit het aanvraagdossier en wordt dit niet verduidelijkt door de verwerende partij of de tussenkomende partij. De verzoekende partijen stellen ook dat de beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid in beide situaties verschillend is. Het quorum van artikel 4.6.7, §2 VCRO is niet aan de orde ingeval een verkavelingsvergunning op zich wordt aangevraagd. Het gebeurlijk verval is ook verschillend in beide situaties, enkel een nieuwe verkavelingsvergunning kan in toepassing van artikel 4.6.4 VCRO vervallen, de wijziging van een bestaande niet vervallen verkavelingsvergunning is hier niet aan onderworpen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het aan de vergunningverlenende overheid toekomt om de kwalificatie van het voorwerp van de aanvraag te toetsen aan de werkelijkheid en om zodoende het werkelijk voorwerp van de aanvraag te bepalen. De herkwalificatie heeft de initiële aanvraag niet substantieel gewijzigd, aangezien nog steeds hetzelfde werd beoogd namelijk het opsplitsen van twee loten en de verkavelingsvoorschriften wijzigen. Beide kwalificaties van dezelfde aanvraag hebben dezelfde procedure doorlopen dus zijn de rechten van derden niet geschaad.

3.

De verzoekende partijen voegen nog toe dat de verwerende partij niet het ‘voorwerp’ van de aanvraag heeft gewijzigd, maar wel het ‘instrument’.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad merkt vooreerst op dat de verzoekende partijen zelf de krijtlijnen van de rechtsstrijd bepalen onder voorbehoud van mogelijke ambtshalve in te roepen middelen in het kader van de openbare orde, zodat de Raad zijn legaliteitstoets uitoefent binnen de voor hem opgeworpen mogelijke schendingen van rechtsregels of beginselen van behoorlijk bestuur.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen omstandig uitweiden over de herkwalificatie van de aanvraag door de verwerende partij, die de oorspronkelijke aanvraag tot verkavelingswijziging heeft beoordeeld als enerzijds een aanvraag tot verkavelingsvergunning voor lot 6 en anderzijds een wijziging van verkavelingsvergunning voor lot 7.

De verzoekende partijen betwisten *in casu* dat voor lot 6 de voorwaarden tot het bekomen van een verkavelingsvergunning zoals deze voortvloeien uit artikel 4.1.1, 14° VCRO niet aanwezig zijn, vermits niet wordt aangetoond dat er een intentie tot verkavelen is met het oog op verkoop, verhuur voor meer dan 9 jaar of erfpacht.

3.

De verzoekende partijen hebben voor de uitbreiding van hun woning op perceel 7 een afwijking van de verkavelingsvoorwaarden bekomen waarbij beide loten zijn samengevoegd en waarbij een klein deel van de bestaande woning zich bevindt op het oorspronkelijk lot 6. Volgens het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is de vergunning afgeleverd in 1981 onrechtmatig omdat toen geen afwijking van de verkavelingsvoorschriften is gevraagd, zodat lot 6 nog steeds als een onbebouwd, en dus op het ogenblik van de aanvraag vervallen lot moet beschouwd worden.

Los van de vraag of de verwerende partij, die het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft gevolgd, als orgaan van actief bestuur de wettigheid van een definitief vergunde bouwvergunning al vermag te toetsen, zetten de verzoekende partijen evenwel niet uiteen in welke mate een eventuele gegrondverklaring van de door hen betwiste herkwalificatie hen enig voordeel kan opleveren en/of de beweerde ten onrechte doorgevoerde herkwalificatie zou kunnen leiden tot enig persoonlijk nadeel. De procedure die dient gevolgd te worden voor een aanvraag tot verkavelingsvergunning en deze voor een wijziging tot verkavelingsvergunning is immers overeenkomstig artikel 4.6.7, §1, laatste lid VCRO dezelfde. De verzoekende partijen stellen wel dat een aanvraag tot verkavelingswijziging verplicht moet geweigerd worden volgens artikel 4.6.7, §2 VCRO als meer dan de helft van de eigenaars van de kavels die behoren tot de verkavelingsvergunning bezwaar hebben ingediend, maar ten deze blijkt dat dit quorum niet gehaald is, zodat het verschil in beoordelingsbevoegdheid, zoals dit uiteengezet wordt door de verzoekende partijen, *in casu* niet geldt. Het mogelijk gebrek aan '*intentie tot verkavelen*', (welke intentie niet vereist wordt voor een aanvraag tot wijziging van verkavelingsvergunning), leidt ten deze bijgevolg niet tot een ander resultaat.

De verzoekende partijen leggen evenmin uit wat de concrete gevolgen kunnen zijn voor wat betreft het onderscheid dat zij maken met betrekking tot de rechtsgevolgen. Zij betwisten immers de herkwalificatie naar een gewone aanvraag tot verkavelingsvergunning, waarvan zij echter zelf aangeven dat deze kan vervallen bij toepassing van artikel 4.6.4 VCRO, terwijl dit niet het geval is voor een wijziging van een bestaande verkavelingsvergunning. Het komt de verzoekende partijen toe duidelijk te motiveren in welke mate de ingeroepen wetsschendingen, voor zover zij gegrond zouden bevonden worden, *in casu* kunnen leiden tot een andersluidende beslissing die hen tot voordeel strekt of waardoor een ingeroepen nadeel ongedaan kan gemaakt worden.

4.

Ten gronde en ten overvloede tonen de verzoekende partijen niet aan dat de bestreden beslissing op dit punt steunt op kennelijk onjuiste motieven of kennelijk onredelijk is.

Het begrip “verkavelen” wordt in artikel 4.1.1, 14° VCRO als volgt gedefinieerd:

“een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies”

De bestreden beslissing stelt hierover:

“De intentie tot verkavelen diende niet expliciet te worden opgenomen, nu deze zonder meer blijkt uit het volledige aanvraagdossier, dat niet als voorwerp heeft het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, maar naar het oordeel van de aanvrager, het wijzigen van een verkaveling of het bekomen van een verkavelingsvergunning (voor wat betreft het lot 6, voor zover het een vervallen onbebouwd lot is)”.

Er is de Raad geen regelgeving bekend die oplegt dat de intentie om te verkavelen expliciet moet vermeld worden op het aanvraagformulier. Het volstaat dat de verwerende partij, die als orgaan van actief bestuur in graad van administratief beroep volheid van bevoegdheid heeft om de voorliggende aanvraag in haar geheel te beoordelen en te kwalificeren, uit het geheel van het dossier de intentie tot verkavelen afleidt. De verwerende partij verwijst in haar beoordeling uitdrukkelijk naar het voorliggend administratief dossier. De replieknota ingediend door de tussenkomende partij op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat *“de ingediende aanvraag beoogt het afsplitsen van een stuk grond van het voormalig lot 6 met het oog op woningbouw. Voor dergelijke handeling dient voorafgaande vergunning tot verkaveling te worden bekomen”*.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid is te buiten gegaan, noch dat de beslissing op dit punt kennelijk onredelijk is.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in hun derde middel de schending aan van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de verkavelingsvergunning van 28 november 1969, artikel 4.6.7, artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO.

In hun eerste middelonderdeel zetten zij uiteen dat de verwerende partij de door de verzoekende partijen geformuleerde opmerkingen in hun replieknota niet heeft onderzocht, beantwoord noch weerlegd en zelfs de beweringen van de tussenkomende partij letterlijk en woordelijk overneemt. Uit hun betoog blijkt dat zij in essentie stellen dat geen rekening gehouden is met hun opmerkingen in antwoord op de replieknota van de tussenkomende partij.

In hun tweede middelonderdeel zetten zij uiteen dat de verwerende partij de aanvraag niet heeft getoetst aan de algemene karakteristieken van de verkaveling van 28 november 1969, maar enkel de *'bestaande toestand'*, namelijk de goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij niet hoeft in te gaan op alle opmerkingen van de verzoekende partijen opdat de beslissing afdoende gemotiveerd is. De replieknota van de verzoekende partijen verschilt inhoudelijk niet veel van hun beroepschrift, waarvan de argumenten door de verwerende partij grondig zijn weerlegd. Het feit dat de verwerende partij de redenering van de tussenkomen partij overneemt, wijst niet op een gebrek aan eigen motivering.

Verder stelt de verwerende partij dat zij terecht vastgesteld heeft dat de oorspronkelijke vier meter afstand tot de perceelsgrens, voorgeschreven in de verkavelingsvergunning van 28 november 1969, geen algemene karakteristiek blijkt te zijn zodat een beperking tot drie meter geen afbreuk doet aan de oorspronkelijke verkaveling.

3.

De verzoekende partijen voegen nog toe dat de replieknota geen herneming is van haar beroepschrift en de bestreden beslissing op geen enkele wijze deze replieknota mee in de beoordeling heeft genomen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen verwijten de verwerende partij in essentie dat zij hun nota, waarin in antwoord op de replieknota van de tussenkomen partij met betrekking tot de bestaande toestand inzake de bouwrijpe zone niet betrokken hebben in hun eindbeoordeling.

De bestreden beslissing bevat op dat punt volgende beoordeling:

“Appellant is echter van mening dat dergelijke wijziging zou leiden tot een precedentenwaarde voor alle andere 193 kavels en zou een afbreuk aan de algemene karakteristieken en opvattingen van de oorspronkelijke verkaveling.

Appellant brengt onterecht een schending van het gelijkheidsbeginsel aan. Er zijn reeds meerdere kavels in de nabijheid van het desbetreffende perceel gebouwd op een perceelsgrens van minder als 4 meter. Voorgaande mag genoegzaam blijken uit fotomateriaal betreffende de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bij andere percelen in de verkaveling, gevoegd in bijlage bij onderhavige replieknota.

Daarnaast is zelfs de woning van de tegenpartij gebouwd op 2 meter van de perceelsgrens. Dat de aanvraag tot een precedent zou kunnen leiding voor alle overige percelen is bijgevolg eveneens onjuist.

De oorspronkelijke 4 meter afstand tot de perceelsgrens, voorgeschreven in de verkavelingsvergunning dd. 28 november 1969 en waarvoor thans wijziging gevraagd wordt, vormt aldus geenszins nog de algemene karakteristiek en opvatting van de oorspronkelijke verkaveling.

Het standpunt van de PSA dient te worden uitgebreid naar zowel de perceelsgrens tussen 6 en 7, als loten 5 en 6.

De PSA is van oordeel dat de gevraagde wijziging tussen loten 6 en 7 niet raakt aan de algemene karakteristieken en opvattingen van de oorspronkelijke verkaveling. Aangezien er een toetsing moet gebeuren aan algemene karakteristieken en opvatting, kan er derhalve worden gesteld dat indien die wijziging naar 3 meter daaraan geen afbreuk doet bij lot 7, dat dit ook het geval moet zijn bij lot 5.

Tevens brengt de gevraagde wijziging tussen loten 5 en 6 de plaatselijke aanleg ook hier niet in het gedrang. De aanvraag tot wijziging naar 3 meter bouwvrije zijdelingse strook is in overeenstemming met de bestaande toestand en bijgevolg ook de goede ruimtelijke ordening. Er is nog steeds voldoende ruimte tussen de twee kavels (loten 5 en 6). De kroonlijsthoogte mag, overeenkomstig de verkavelingsvoorschriften van de aanvraag tot wijziging, een maximum van 6 meter hebben. Dit is identiek aan de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften.

De woning van appellant is op heden omringd door bomen aan de perceelgrens met lot 6, waardoor een toekomstige woning op lot 6 geen bijkomende hinder (o.a. lichtinval) aan de woning op lot 5 kan bezorgen.”

Uit de vermelde passage blijkt dat de verwerende partij de bezwaren van de verzoekende partijen met betrekking tot de wijziging van de bouwvrije zone van vier naar drie meter wel degelijk heeft ontmoet.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, verwijst de verwerende partij naar fotomateriaal van andere kavels, zoals gevoegd bij de replieknota van de verzoekende partijen, waarvan zij vaststelt dat deze behoren tot de verkaveling. Zij stelt vast dat er meerdere woningen in de verkaveling op minder dan 4 meter van de perceelsgrenzen gebouwd zijn.

De stelling dat bepaalde huizen niet zouden behoren tot de verkaveling, wordt door de verzoekende partijen geenszins onderbouwd. De bemerking dat twee woningen op 8 respectievelijk 9 meter van de naastgelegen woning gebouwd zijn, wordt evenmin gestaafd en is bovendien niet relevant met betrekking tot de bouwvrije zone ten aanzien van de perceelsgrenzen.

De verwerende partij merkt in haar beslissing tevens op dat de verzoekende partijen voor hun eigen woning eveneens een afwijking bekomen hebben tot op ongeveer twee meter van de perceelsgrens. Dit gegeven wordt door de verzoekende partijen niet betwist. Het louter feit dat het terzake enkel zou gaan over een uitbreiding op het gelijkvloers doet aan deze vaststelling geen afbreuk. Vast staat dat deze constructie op minder dan vier meter staat zoals de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften voorschrijven en de verzoekende partijen hiervoor dus zelf een afwijking hebben gevraagd en bekomen. Het betoog van de verzoekende partijen dat met de afwijking van hun eigen woning ingestemd is “*ervan uitgaande dat lot 6 onbebouwd zou blijven*” poneert een eenzijdige stelling van de verzoekende partijen zelf die niet onderbouwd of gestaafd wordt. Tenslotte merkt de verwerende partij in de bestreden beslissing op dat de woning van de verzoekende partijen omringd is door bomen aan de perceelsgrens met lot 6, zodat de herleiding van de bouwvrije zone van vier naar drie meter voor geen bijkomende hinder zal zorgen.

De verwerende partij is in het kader van haar motiveringsplicht niet verplicht alle bezwaren punt voor punt te beantwoorden. Het volstaat, zoals *in casu*, dat zij aanduidt op welke draagkrachtige motieven haar beslissing steunt. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de beslissing op dit punt foutief of kennelijk onredelijk is.

2.

De verzoekende partijen stellen dat de motieven met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening enkel refereren naar de bestaande toestand, doch geen rekening houden met de “*algemene karakteristieken en opvattingen van de oorspronkelijke verkaveling*”.

De bestreden beslissing bevat terzake onder meer volgende passage:

“De voor lot 6 voorgestelde voorschriften liggen in de lijn van deze die voor de andere loten gelden en die voor die andere loten de criteria voor de goede ruimtelijke ordening vormen.

Er kunnen dan ook ruimtelijk geen opmerkingen gemaakt worden bij hetgeen hier voorgesteld wordt, dat het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning mogelijk maakt die in de lijn ligt van deze voor de andere loten verleend.

De gevraagde wijziging van een perceelsgrens van 3 meter tussen lot 6 en lot 7 brengt inderdaad de plaatselijke aanleg niet in het gedrang noch raakt zij de karakteristieken en opvattingen van de oorspronkelijke verkaveling”

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat de perceelsgrens tussen lot 6 en lot 7 opgeschoven wordt zodat de bestaande woning volledig op lot 7 komt te liggen, waarbij een bouwvrije zijdelingse strook van drie meter overblijft. Zij stelt tevens dat het resterend lot 6 nog een oppervlakte heeft van 565 m² en een straatbreedte van zestien meter, hetgeen zij als ruim voldoende beoordeeld om een kwalitatieve vrijstaande woning op te bouwen in harmonie met de omliggende vrijstaande bebouwingen.

De verzoekende partijen kunnen dan ook niet gevolgd worden in hun stelling dat de karakteristieken van de oorspronkelijke verkaveling niet zouden afgetoetst zijn. De verwerende partij merkt overigens op, zonder dat zij hierin ernstig wordt tegengesproken, dat de woning van de verzoekende partijen zelf op twee meter van de perceelsgrens gebouwd is, zodat het onjuist is te stellen dat de voorliggende aanvraag tot een precedent zou aanleiding geven.

De verwerende partij verwijst tevens naar bijgebracht fotomateriaal betreffende de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen en besluit dat de oorspronkelijk voorziene afstand van vier meter tot de perceelsgrens geen algemene karakteristiek meer uitmaakt van de oorspronkelijke verkaveling die dateert uit 1969.

De verwerende partij geeft in haar beslissing duidelijk aan dat de aanvraag op dit punt een afwijking inhoudt van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften, maar dat de gevraagde wijziging geen afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening. Zij stelt tevens, en eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat de gevraagde wijziging van vier meter naar drie meter de karakteristieken en opvattingen van de oorspronkelijke verkaveling niet aantast.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de beslissing op dit punt onjuist of kennelijk onredelijk is.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

.Met toepassing van artikel 4.8.28, §2 VCRO legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Marc VAN HOORDE is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 oktober 2016 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH