

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0886 van 23 december 2014
in de zaak 1314/0053/A/1/0041

In zake: de heer **Emile MEERT**, wonende te 9402 Merelbeke, Eggerstraat-Zuid 88

vertegenwoordigd door:
de heer Kris MEERT

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Gilbert RAES**
2. mevrouw **Rita CORNELIS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Julie CORNELIS
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld door neerlegging ter griffie op 23 september 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 1 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van onder andere de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove van 19 maart 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen onder voorwaarden een vergunning verleend voor de wijziging van een verkavelingsvergunning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 9402 Meerbeke (Ninove), Eggerstraat-Zuid en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 0548M.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 2 december 2014, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De heer Kris MEERT, die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Ann BRAL, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Julie CORNELIS, die verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

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. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verzoekende partij voegt bij haar wederantwoordnota 3 bijkomende documenten.

Op de openbare terechtzitting van 2 december 2014 vraagt de raadsman van de tussenkommende partijen deze documenten uit de debatten te weren.

2.

Artikel 11 van het Procedurereglement bepaalt onder meer dat het inleidend verzoekschrift “een inventaris van de stukken” bevat en dat de verzoekende partij bij haar verzoekschrift de overtuigingsstukken voegt die in de inventaris zijn vermeld.

Uit deze bepaling volgt dat een verzoekende partij de overtuigingsstukken waarop zij zich beroept, in beginsel moet voegen bij haar inleidend verzoekschrift. De verzoekende partij maakt in haar wederantwoordnota niet aannemelijk dat zij de bijkomende documenten onmogelijk bij haar inleidend verzoekschrift kon voegen.

De Raad oordeelt dan ook dat de bijkomende documenten niet regelmatig bezorgd zijn en weert ze dan ook uit de debatten.

IV. TUSSENKOMST

De heer Gilbert RAES en mevrouw Rita CORNELIS verzoeken met een aangetekende brief van 18 november 2013 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 12 maart 2014 de tussenkommende partijen toegelaten in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst is tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort.

De tussenkomende partijen zijn de aanvragers van de vergunning tot verkavelingswijziging en kunnen dan ook beschouwd worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk.

V. FEITEN

Op 10 oktober 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove een aanvraag in voor een wijziging van een verkavelingsvergunning.

De aanvraag beoogt de verkavelingsvoorschriften te wijzigen om aan de linkerzijde van het terrein een perceel (lot 2) af te splitsen voor de bouw van een nieuwe eengezinswoning.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgesteld gewestplan 'Aalst – Ninove – Geraardsbergen - Zottegem', gelegen in woongebied voor de eerste 50 meter, met daarachter woonuitbreidingsgebied.

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

Het perceel is gelegen in een op 7 maart 1978 behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling, bestemd voor twee open woningen met een achteruitbouwzone van 14 meter.

Op 23 mei 1989 is deze verkaveling gewijzigd door de twee loten samen te voegen en te bestemmen voor 1 grote open woning op 15 meter uit de as van de weg.

De bestaande woning is wederrechtelijk gebouwd op ongeveer 25 meter uit de as van de weg.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 oktober tot en met 29 november 2012, dient de verzoekende partij het enige bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove verleent op 19 maart 2013 als volgt onder voorwaarden een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning:

“ ...

In voorliggend project wordt een bijkomend lot gecreëerd tussen bestaande woningen gelegen langs een gemeenteweg buiten de dorpskern in de deelgemeente Meerbeke.

De omgeving is gekenmerkt door een woonlint met voornamelijk open woningen. De eigendom wordt opgesplitst in een perceel met de bestaande woning en een perceel voor een nieuwe open bebouwing.

Tijdens een driepartijenoverleg is het volgende gesteld. De voorgestelde verdichting is toelaatbaar waarbij de inplanting van de bestaande woning in relatie tot de omgeving beperkingen met zich meebrengt. Voorgesteld plan kan via verkavelingswijziging in overweging genomen worden mits voldaan wordt aan volgende niet limitatieve voorwaarden:

- kroonlijsthoogte maximum 3,5m,*

- *bouwdiepte maximum 15m, vanaf de achtergevel van de linker buur naar voor toe gemeten,*
- *het terras (of deel ervan) moet verwijderd zijn vooraleer een verkoopbaarheidsattest wordt afgeleverd.*

Voorliggende plannen voldoen aan deze voorwaarden en aan de gebruikelijke criteria van deze tijd: 3m bouwvrije stroken, 15m bouwdiepte, 3,5m kroonlijsthoogte. De bijhorende mogelijke beperkte hinder die dergelijke inplanting met zich meebrengt in de directe omgeving wordt als normale hinder beschouwd. De voorgestelde inplanting is weliswaar het resultaat van een allesoverheersende inplanting van de bestaande woning. Los van het feit dat deze inplanting in strijd is met de verleende vergunning indertijd, moet zo optimaal en efficiënt mogelijk omgegaan worden met de resterende ruimte.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden en/of lasten:

- *De bestaande bebouwingen, verhardingen en funderingen moeten vooraf gesloopt en verwijderd worden, om de verkaveling bouwrijp te maken (in bijzonder terras).*
- *De verkavelaar moet voorliggende aanvraag aanvullen met:*
 - *attesten van de respectievelijke nutsmaatschappijen die bevestigen dat elektriciteit, eventueel aardgas, waterleiding en teledistributieleidingen aanwezig zijn,*
 - *de stukken vermeld in het verkavelingsreglement op rioleringen.*
- *De percelen kunnen pas vervreemd worden, het verkoopbaarheidsattest wordt pas afgeleverd en een stedenbouwkundige vergunning wordt pas ontvankelijk verklaard nadat:*
 - *de bestaande bebouwingen, verhardingen en funderingen, gesloopt en verwijderd zijn (in bijzonder terras)*
 - *de eventuele lasten en voorwaarden betreffende de nutsvoorzieningen vereffend en voldaan zijn,*
 - *de attesten van de respectievelijke nutsmaatschappijen in het dossier toegevoegd zijn.*
- *De verkavelaar moet de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Eandis voor elektriciteit inzake privéverkavelingen, strikt naleven. De reglementen zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributiebeheerder of kunnen geraadpleegd worden op www.eandis.be.*

De verkavelaar moet de geldende reglementering, uitgevaardigd door Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening, inzake privéverkavelingen strikt naleven.

...

De verzoekende partij tekent, samen met de heer Kris MEERT en de heer Filip MEERT, tegen deze beslissing op 22 april 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 juni 2013 dit administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een vergunning te verlenen voor de wijziging van de verkavelingsvergunning.

Na de hoorzitting van 25 juni 2013 beslist de verwerende partij op 1 augustus 2013 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en als volgt onder voorwaarden een vergunning te verlenen voor de wijziging van de verkavelingsvergunning:

“ ...

De juridische aspecten

Elke verkavelingsvergunning of wijziging van een verkavelingsvergunning dient in overeenstemming zijn met de onderliggende geldende plannen van aanleg, in dit geval zijnde het gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan. De vraag tot voorgestelde verkavelingswijziging, gelegen binnen het 50 m woongebied, is principieel in overeenstemming met de bestemmingsbepaling van het gebied.

Met de voorliggende aanvraag wordt niet de vergunning gevraagd tot regularisatie van de mogelijks wederrechtelijk uitgevoerde werken op lot 1 van de verkaveling (diepere inplanting woning, terras, bijgebouwen), zodat de evaluatie van die werken niet dient te gebeuren..

De goede ruimtelijke ordening

De wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw draagt de bevoegde overheid op dat elke aanvraag dient beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het gebied.

De aanvraag beoogt om de verkavelingsvoorschriften te wijzigen teneinde een perceel af te splitsen voor een nieuwe open eengezinswoning.

Het regulariseren van de bouwvoertredingen op lot 1 maakt – gelet dat voorliggende aanvraag slechts een wijziging van de verkaveling inhoudt - geen deel uit van de aanvraag.

Een verkaveling is in eerste instantie een werkinstrument om op een eenduidige en gedetailleerde manier de inrichting van een gebied te bepalen. Een wijziging kan slechts aanvaard worden indien dit bijdraagt tot een aanvaardbare stedenbouwkundige uitbouw van het gebied zonder nadelige gevolgen voor de aanpalenden en de andere kavels binnen de verkaveling.

Het standpunt van de gemeente wordt bijgetreden waar ze stelt dat de voorgestelde inplanting weliswaar het resultaat is van de inplanting van de bestaande woning, doch dat er - los van het feit dat deze inplanting afwijkt van de verleende vergunning - zo optimaal en efficiënt mogelijk moet omgegaan worden met de resterende ruimte.

Het afgesplitste perceel heeft voldoende ruimte en mogelijkheden om een bijkomende open bebouwing te kunnen realiseren.

Het voorziene lot heeft een oppervlakte van circa 910 m², met een breedte aan de straat van 13m, tot een breedte van 16,96 m ter hoogte van de bouwzone, waarbij een bouwbreedte van 10,96 m wordt voorgesteld. Deze bouwbreedte is voldoende om het lot 2 te kunnen bebouwen met een vrijstaande woning welke voldoet aan alle comforteisen.

De voorziene bouwdiepte (15 m) en de bouwvrije stroken van 3 m hebben gangbare afmetingen die een bebouwing garanderen die in overeenstemming is met de bebouwingstypologie van de omgeving.

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling garanderen dat de beoogde bouwzone en woning resulteren in een goede ruimtelijke invulling in de directe omgeving.

Op het inplantingsplan is op te merken dat een deel van het bestaande terras naast de bestaande woning dient weggebroken te worden voor de realisatie van het lot 2. Dit dient te gebeuren voor de vervreemding van de percelen, het afleveren van het verkoopbaarheidsattest en het ontvankelijk verklaren van een stedenbouwkundige vergunning.

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

Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

- het verkoopbaarheidsattest kan pas worden afgeleverd en een stedenbouwkundige vergunning kan pas worden ontvankelijk verklaard nadat:*
- de bestaande bebouwingen, verhardingen en funderingen, gesloopt en verwijderd zijn (in bijzonder terras)*
- de eventuele lasten en voorwaarden betreffende de nutsvoorzieningen vereffend en voldaan zijn,*
- de attesten van de respectievelijke nutsmaatschappijen in het dossier toegevoegd zijn.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 8 augustus 2013 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig bij de Raad beroep heeft ingesteld door de neerlegging van het verzoekschrift ter griffie op 23 september 2013.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing omdat de verzoekende partij in gebreke blijft de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder aan te tonen die zij door de bestreden beslissing kan ondervinden.

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota dat de rechtstreekse en onrechtstreekse hinder en nadelen die zij meent te ondervinden, opgenomen is in punt 2 'Argumentatie' van haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, bij de Raad beroep kan instellen, maar niet dat deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij in punt 2 van haar verzoekschrift voldoende concreet aannemelijk maakt dat haar privacy zal worden aangetast door de uitvoering van de bestreden beslissing en dat de lichtinval en het ruimtegevoel zal verminderen.

De verzoekende partij heeft dan ook het in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaald belang om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

De Raad verwerpt de exceptie van de tussenkomende partijen.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

1.

De tussenkomende partijen werpen op dat de verzoekende partij in haar argumentatie meermaals verwijst naar de onregelmatigheid van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove, die, volgens hen, geen in laatste aanleg genomen vergunningsbeslissing is. De tegen deze beslissing gerichte grieven zijn, volgens de tussenkomende partijen, dan ook onontvankelijk.

2.

De argumentatie van de verzoekende partij is zowel gericht tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove van 19 maart 2013 als tegen de beslissing van de verwerende partij van 1 augustus 2013.

Krachtens artikel 4.8.2, 1° VCRO spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over beroepen tegen in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissingen, en dat zijn uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen met betrekking tot het verlenen of weigeren van een vergunning.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove van 19 maart 2013 is geen in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing, zodat het beroep onontvankelijk is voor zover het gericht is tegen die beslissing.

Het voorwerp van het beroep is beperkt tot de bestreden beslissing van de verwerende partij van 1 augustus 2013.

D. Schending van artikel 4.8.11, §3 VCRO en artikel 11, 7° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij in het verzoekschrift niet vermeldt welke regelgeving de verzoekende partij door de bestreden beslissing geschonden acht, noch de wijze waarop de bestreden beslissing deze regelgeving schendt.

De verzoekende partij heeft volgens de verwerende partij alleen inhoudelijke bemerkingen op de bestreden beslissing, maar de Raad mag zich volgens de verwerende partij niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan, zodat het beroep onontvankelijk is.

2.

De tussenkomende partijen werpen op dat de verzoekende partij niet verwijst naar geschonden geachte regelgeving, zodat zij de precieze draagwijdte van het beroep niet begrijpt.

Bovendien zijn de door de verzoekende partij ingeroepen middelen, volgens de tussenkomende partijen, erg onduidelijk.

De tussenkomende partijen stellen dan ook dat het beroep alleen ontvankelijk is met betrekking tot de duidelijk te detecteren middelen.

Beoordeling door de Raad

Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop de verwerende partij met de bestreden beslissing deze rechtsregel, volgens de verzoekende partij, schendt. Een beroep is ontvankelijk wanneer het verzoekschrift minstens één ontvankelijk middel bevat.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij in het verzoekschrift voldoende duidelijk zowel de toetsing van de verenigbaarheid van de aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening als de motivering van de bestreden beslissing bekritiseert.

De tussenkomende partijen hebben overigens geantwoord op de door de verzoekende partij aangevoerde argumenten, zowel met betrekking tot de schending van de motiveringsplicht als de toetsing van de verenigbaarheid van de aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening.

De Raad verworpt dan ook de excepties van de verwerende partij en de tussenkomende partijen.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar enig middel bekritiseert de verzoekende partij als volgt onder meer de motivering van de bestreden beslissing en de toetsing van de verenigbaarheid van de aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening:

“ ...

Op 01 augustus 2013 beslist de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen de verkavelingsvergunning goed te keuren. De beslissing bevat echter geen verwijzingen naar mijn repliek op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de tijdens de hoorzitting aangehaalde elementen (gewijzigde inplanting van de bebouwbare oppervlakte) noch de bijkomende per email overgemaakte opmerkingen. De beslissing is bijna letterlijk (op de passage over het plaatsvinden van de hoorzitting na) identiek aan het verslag van 13 juni 2013.

... ”

De Deputatie van Oost-Vlaanderen vermeldt voorts in haar beslissing:

"2.4 De goede ruimtelijke ordening

... Een verkaveling is in eerste instantie een werkinstrument om op een eenduidige en gedetailleerde manier de inrichting van een gebied te bepalen. Een wijziging kan slechts aanvaard worden indien dit bijdraagt tot een aanvaardbare stedenbouwkundige uitbouw van het gebied zonder nadelige gevolgen voor de aanpalenden en de andere kavels binnen de verkaveling.

Het standpunt van de gemeente wordt bijgetreden waar ze stelt dat de voorgestelde inplanting weliswaar het resultaat is van de inplanting van de bestaande woning, doch dat er – los van het feit dat deze inplanting afwijkt van de verleende vergunning - zo optimaal en efficiënt mogelijk moet omgegaan worden met de resterende ruimte. "

De huidige aanvraag voldoet onzes inziens niet aan de eenduidige en gedetailleerde inrichting van een gebied waarvan sprake. Er is een duidelijk verschil tussen de voorwaarden gesteld in het driepartijenoverleg (zie hierboven) en het ingediende plan. Deze voorwaarden werden juist opgelegd om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Bovendien wijkt de inplanting van de nieuwe verkaveling duidelijk af van de nabijgelegen percelen (bouwlijn evenwijdig met de rijbaan). Deze inplanting is, zoals ook door de Stad Ninove en de Deputatie gesteld, het onmiddellijk gevolg van de bestaande onreglementaire situatie.

Een wijziging aan een verkaveling kan slechts aanvaard worden zonder nadelige gevolgen voor de aanpalenden en de andere kavels binnen de verkaveling (volgens de beslissing van de Deputatie).

De Stad Ninove stelt in haar beslissing het volgende omtrent mogelijke hinder: ...

Ik, de verzoekende partij in deze, ben eigenaar van het aanpalende perceel met woning en ondervind wel degelijk grote hinder van de voorgestelde verkaveling. Deze werd door mij reeds uiteengezet in mijn beroepschrift en komt hierop neer:

- de nieuwe "gedwongen" inplanting van de woning volgens de ingediende verkavelingsaanvraag, zou een ernstige inbreuk op onze privacy teweegbrengen. Deze nieuwe woning zou nu evenwijdig en op 3m van de perceelsgrens komen en niet op de oorspronkelijke afstand die op de kortste ongeveer 8m bedroeg. Dit maakt dat er veel meer inkijk mogelijk is dan oorspronkelijk mogelijk was;

- een groot deel van de lichtinval, het ruimtegevoel en het zicht op die plaats zou weggenomen worden door deze gewijzigde inplanting;

- de hierboven opgesomde nadelen en de plaats van inplanting van de nieuw te bouwen woning zouden, zo blijkt uit navraag bij gespecialiseerde (vak)mensen, ook een negatieve invloed hebben op de toekomstige doorverkoopwaarde van onze woning. De nieuw te bouwen woning zou het open ruimte-gevoel van onze alleenstaande woning immers sterk beperken;

- het opschuiven van de bouwlijn van 15m naar 12m door het niet naleven van de inplanting van de bouwdiepte vanaf de achtergevel van de linkerbuur, heeft als bijkomend gevolg dat de nieuw te bouwen woning nu volledig voor ons keukenraam zou komen te staan. Ik zal hierdoor op de zijgevel van de woning moeten kijken. Ook de familie Raes - Cornelis was zich hier blijkbaar van bewust, aangezien zij tussen hun beide verkavelingsaanvragen de bebouwbare oppervlakte verschoven van voor hun eigen raam naar voor het raam van de aanpalende buur. Zij schuiven zo de nadelige gevolgen en hinder van hun eigen inbreuken bewust af op anderen. Zij waren immers op de hoogte van deze voorwaarde.

Er is hier dus wel degelijk sprake van hinder voor de aanpalenden, die in tegenstelling tot wat door de Deputatie beslist werd, tot een weigering van de herverkaveling zou moeten leiden.

...

2.

De verwerende partij reageert niet inhoudelijk op het verzoekschrift van de verzoekende partij.

3.

De tussenkomende partijen antwoorden:

“... ”

2. beslissing geeft geen antwoord op alle argumenten van verzoeker

Verzoeker stelt dat de beslissing geen verwijzingen bevat naar zijn repliek op het verslag van de PSA, naar zijn opmerkingen tijdens de hoorzitting o.m. omtrent het feit dat het ingediende plan niet zou voldoen aan de tijdens het 3PO gestelde voorwaarden en naar zijn bijkomende per email overgemaakte opmerkingen.

De verzoekende partij laat na om aan te duiden welke regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur door de bestreden beslissing op dit vlak geschonden zouden zijn en evenmin duidt zij de wijze aan waarop de bestreden beslissing deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar haar oordeel schendt, zoals wel voorgeschreven door art. 11, 7° van het Procedurebesluit. Uw Raad oordeelde eerder dat het niet aan haar toekomt om een eigen constructie van het middel van de verzoekende partij in de plaats te stellen van haar uiteenzetting. Ook in het licht van het recht op verdediging dienen zowel verwerende partij als tussenkomende partij te weten waarop de grieven gebaseerd zijn.

Daarnaast is het vaste rechtspraak van Uw Raad dat wanneer de deputatie op grond van artikel 4.7.21, §1 VCRO over een ingesteld beroep uitspraak doet, zij optreedt als orgaan van

actief bestuur. Om te voldoen aan de opgelegde motiveringsplicht volstaat het dat zij in de beslissing over dat beroep duidelijk de redenen vermeldt waarop deze is gesteund. Zij is er niet toe gehouden alle in de loop van de administratieve procedure door de partijen aangevoerde argumenten te beantwoorden. De verzoekende partij kan dan ook niet worden gevolgd in zoverre zij van mening is dat de motiveringsplicht werd geschonden omdat de deputatie niet op al haar argumenten zou geantwoord hebben.

...

De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan zich niet in de plaats stellen van de deputatie voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Enkel indien de beoordeling kennelijk onredelijk is, kan zij zich in de plaats stellen. Echter wordt dit laatste door verzoeker niet eens beweerd. Daarenboven is aangehaalde hinder niet correct en werd deze niet correct weerlegd: volgens verzoeker is er vooreerst inbreuk op de privacy aangezien de woning nu op 3m i.p.v. op 8m van de perceelsgrens zal komen. Zoals zowel de PSA in haar advies als de deputatie in haar besluit reeds hebben aangehaald, hebben bouwvrije stroken van 3m gangbare afmetingen die een bebouwing garanderen die in overeenstemming is met de bebouwingstypologie van de omgeving. Verzoekende partij heeft geen onherroepelijk recht op het behoud van deze afstand. De beoordeling door de deputatie was niet kennelijk onredelijk.

Daarnaast meent verzoeker dat lichtinval, ruimtegevoel en zicht zouden worden weggenomen door de gewijzigde inplanting. Verzoekende partij maakt op geen enkele manier aannemelijk dat de beoordeling door de deputatie kennelijk onredelijk is. Integendeel, zoals de deputatie reeds stelde, zijn bouwvrije stroken van 3m gangbaar qua afmetingen. Verzoeker schrijft ook dat 'uit navraag bij gespecialiseerde vakmensen' blijkt dat de verkoopwaarde van de woning zal dalen. Verzoeker maakt op geen enkele manier aannemelijk hoe de beoordeling van de deputatie op dit vlak kennelijk onredelijk zou zijn. Ze stuurt daarentegen aan op een beoordeling van de feiten. Tot slot zegt verzoeker dat er hinder van zicht zal zijn doordat de woning nu voor zijn keukenraam zal komen te staan. Hierdoor zou hij op de zijgevel van de op te richten woning kijken. Ook hier maakt verzoeker op geen enkele manier aannemelijk hoe de beoordeling van de deputatie op dit vlak kennelijk onredelijk zou zijn. Verzoeker stuurt ook hier aan op een opportuniteitsbeoordeling door uw Raad.

...

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

De Deputatie heeft volgens de tussenkomende partij wel degelijk een grondige toetsing aan de ruimtelijke ordening gedaan en geeft een overzicht van de opgenomen motivering. De Deputatie laat echter na aan te geven waarom zij de opgelegde beperkingen naast zich neer legt hoewel de inplanting waar naar verwezen wordt in het verslag van de PSA hierop gebaseerd was. De beperkende voorwaarden werden bijkomend opgelegd ten gevolge de inplanting van de bestaande woning ten opzichte van de omgeving. Beiden waren in huidige verkavelingsaanvraag onlosmakelijk met elkaar verbonden.

De tussenkomende partij meent onder punt 2 dat het niet aan de Raad toekomt om een eigen constructie van het middel van de verzoekende partij in de plaats te stellen van haar uiteenzetting. Ik ben van mening dat ik voldoende duidelijk gemaakt heb waarop mijn verzoekschrift gebaseerd is. Ik wens er hier op te wijzen dat conform art 4.8.9 VCRO de Raad ambtshalve middelen kan inroepen die niet in het verzoekschrift worden aangevoerd, voor zover die middelen de openbare orde aanbelangen. De kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening door de overheid wordt altijd geacht een middel uit te maken dat de openbare orde aanbelangt.

Zoals hierboven reeds opgenomen is de Deputatie, als vergunningverlenend bestuursorgaan, er aan gehouden om in haar beslissing de feitelijke en juridische overwegingen op te nemen die aan de grondslag ervan liggen. Dit wil uiteraard niet zeggen dat ze op al mijn argumenten en opmerkingen een antwoord moet formuleren, maar indien zij van mening is dat zij de door de gemeente opgelegde beperkingen naast zich neer wenst te leggen ben ik als bestuurde van mening dat ik het recht heb te weten waarom de Deputatie deze beslissing neemt en geen rekening houdt met de bijkomende hinder die zulks met zich zou meebrengen. Als de tussenkommende partij meent dat de verwerende partij en zijzelf in het licht van de verdediging dienen te weten waarop de grieven gebaseerd zijn, heb ik als verzoekende partij ook het recht om te weten op welke elementen de Deputatie zich baseert met het oog op mijn eigen recht van verdediging en ten einde mijn beroepsmogelijkheden correct te kunnen afwegen.

...

De tussenkommende partij werpt op dat de Raad zich niet in de plaats van de Deputatie kan stellen, uitgezonderd indien de beoordeling kennelijk onredelijk is wat door de verzoekende partij niet eens word beweerd. Zij somt daarna de aangehaalde hinder en nadelen op, zeggende dat geen van deze argumenten als onredelijk kan beschouwd worden noch dat aannemelijk gemaakt wordt in welke mate deze als onredelijk zou moeten beschouwd worden.

Naar aanleiding van mijn beroep bij de Deputatie werden deze hinder en nadelen ook al kenbaar gemaakt. Ik heb enkel een nieuwe opsomming gedaan van deze aangehaalde elementen, menende dat de Deputatie verzuimt aan te tonen waarom de gewijzigde inplanting, in strijd met de door de gemeente opgelegde voorwaarden en door de PSA overgenomen in zijn verslag, volgens haar toch toelaatbaar was. En dit niettegenstaande het feit dat deze inplanting in strijd met de gestelde voorwaarden voor extra bijkomende hinder zal zorgen. In deze schuilt de onredelijkheid zich in het feit dat de Deputatie de onzorgvuldigheid van de vergunningverlenende (het College) en de adviserende (de PSA) overheden zonder meer overgenomen heeft in haar beslissing en dat deze onzorgvuldigheid er onlosmakelijk deel van uitmaakt. Ik denk te mogen stellen dat het opschuiven van de bouwlijn met 3m de nadelige gevolgen voor mezelf enkel maar versterkt hebben.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij heeft de appreciatiebevoegdheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, in casu het woongebied, te oordelen of een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning 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 houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria.

De eventuele relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Verder moet uit de bestreden beslissing duidelijk blijken op welke met een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich steunt om al dan niet een wijziging van de verkavelingsvergunning te vergunnen, zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht, kan onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en of het op basis daarvan in redelijkheid zijn beslissing heeft genomen.

2.

De verzoekende partij wijst zowel in haar tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaarschrift, als in haar beroepsverzoekschrift, op de aantasting van de privacy en de wegname van lichtinval en van het ruimtegevoel.

Wanneer de verwerende partij beslist over een bij haar ingesteld administratief beroep onderzoekt zij, krachtens artikel 4.7.21 VCRO, de aanvraag volledig en is zij niet gebonden door alle in de er aan voorafgaande procedure verstrekte argumenten.

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling echter afwijkt van deze argumenten en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder met betrekking tot de hinder voor het aanpalend perceel, vereist de motiveringsplicht dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

3.

De verwerende partij wijst er in de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening weliswaar op dat een wijziging van de verkavelingsvergunning alleen maar mogelijk is wanneer ze bijdraagt tot een aanvaardbare stedenbouwkundige uitbouw van het gebied, zonder nadelige gevolgen voor de aanpalenden en de andere kavels binnen de verkaveling.

Ze beperkt zich echter verder in de bestreden beslissing met betrekking tot de inpasbaarheid in de omgeving tot de volgende motivering:

“ ...

De voorziene bouwdiepte (15 m) en de bouwvrije stroken van 3 m hebben gangbare afmetingen die een bebouwing garanderen die in overeenstemming is met de bebouwingstypologie van de omgeving.

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling garanderen dat de beoogde bouwzone en woning resulteren in een goede ruimtelijke invulling in de directe omgeving.

... ”

Deze stijlformules en algemene formuleringen tonen echter niet aan dat de verwerende partij de eventuele hinder voor de aanpalende burens, gelet op de voorziene diepere inplanting, concreet heeft onderzocht. Nochtans wees de verzoekende partij daarop, zowel in haar tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaarschrift, als in het beroepsverzoekschrift.

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing geen enkele concrete motivering met betrekking tot de eventuele hinderaspecten.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij met de bestreden beslissing de motiveringsplicht schendt, omdat ze niet, laat staan afdoend en pertinent, aantoont dat de

aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder met betrekking tot de hinderaspecten voor het aanpalend perceel.

Het enig middel is dan ook gegrond.

VIII. KOSTEN

De Raad verwerpt het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste te leggen van het Vlaams Gewest.

Artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de procespartij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

Als gevolg van de devolutive werking ervan, en in overeenstemming met artikel 4.7.21 VCRO, beslist de verwerende partij volledig en onafhankelijk over een administratief beroep. Dat zij dan optreedt op basis van een 'decretale opdracht van algemeen belang' verandert niets aan haar procespositie. De verwerende partij is het in laatste administratieve aanleg vergunningverlenend bestuursorgaan, en dus de auteur van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Gilbert RAES en mevrouw Rita CORNELIS is ontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk voor zover het gericht is tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove van 19 maart 2013.
3. Het beroep is voor het overige ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 augustus 2013, waarbij aan de tussenkomende partijen, onder voorwaarden, een vergunning wordt verleend tot wijziging van een verkavelingsvergunning op een perceel gelegen te 9402 Meerbeke (Ninove), Eggerstraat-Zuid en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 0548M.
5. De Raad beveelt de verwerende partij binnen 3 maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op telkens 100 euro, ten laste van elk van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Sofie VAN NOTEN

Eddy STORMS