

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0039 van 14 januari 2014
in de zaak 1011/0025/SA/8/0022

In zake: mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld door neerlegging ter griffie op 17 augustus 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 15 juli 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van onder andere de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren van 29 maart 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de heer en mevrouw [REDACTED] en aan de heer en mevrouw [REDACTED] alias [REDACTED], hierna vergunningaanvragers, de vergunning tot wijziging van een verkavelingsvergunning verleend.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED], zijnde de loten [REDACTED] en [REDACTED] van de betrokken verkaveling.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 25 mei 2011 met nummer S/2011/0048 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 3 september 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Ludo DE JAGER heeft verslag uitgebracht.

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

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

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

III. FEITEN

Op 14 januari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de vergunningaanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van Beveren een aanvraag in voor een wijziging van een verkavelingsvergunning meer bepaald de verkaveling nr. 0810/01 van 26 juni 1995.

Er wordt een aanpassing van de perceelsgrens tussen loten 1 en 2, een wijziging van de inplanting op lot 1 en een wijziging van de bouwvoorschriften beoogd.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'St. Niklaas-Lokeren', gelegen in woonpark.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

De percelen vormen lot 1 en lot 2 van een op 26 juni 1995 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling van 2 loten voor open bebouwing.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren neemt het volgende standpunt in:

“ ...

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Historiek

[REDACTED] (lot 1)

De stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een woning met garage t/n [REDACTED] met referte 1995/319 werd op 31 juli 1995 afgeleverd dor het college van burgemeester en schepenen.

Op het perceel werd op 24 mei 1994 het gunstig planologisch attest nr. STA 1994/4 met referte DW/RDH/8/46003/4056/1 afgeleverd door de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

Op het perceel werden volgende bouw misdrijven vastgesteld:

- uitbreiden garage + gebruiken garage als woonst t/n [REDACTED] (M 2001/177)
- bewonen garage t/n [REDACTED] – [REDACTED] (M 2004/24)
- permanent bewonen garage t/n [REDACTED] (M 2004/737)
- permanent bewonen garage t/n [REDACTED] (M 2004/738)

Deze wederrechtelijke werken mogen niet dienen voor de verdere beoordeling van de integratie van het gebouw in wettelijke en ruimtelijke context.

Stuurstraat 118 (lot 2)

- oprichten (OB) na slopen oude woning t/n [REDACTED] d.d. 1.2.1968 (B 1965/483)

Het ontwerp werd besproken op het overleg van 17 juni 2009 tussen de gemeente en het Agentschap Ruimte en Erfgoed.

Beschrijving van de aanvraag

Het ontwerp voorziet het wijzigen van de perceelsgrenzen op lot 1 + 2 volgens bijgevoegd plan + wijzigen van de voorschriften op lot 1:

- wijzigen bouwlijn: min. 13 m van de rooilijn ipv 15 m
- max. bouwdiepte op gelijkvloers: max. 17 m ipv 15 m
- inplanten van de garage in het hoofdgebouw of op de plaats van de berging achteraan het perceel.

...

Functionele inpasbaarheid

De omgeving bestaat vooral uit eengezinswoningen.

Het wijzigen van de loten 1 + 2 stemt hiermee overeen, net zoals met de gewestplanbestemming tot woonpark, daarna agrarisch gebied, en is verenigbaar met de bepalingen van de verkaveling.

Mobiliteitsimpact

Er moet geen noemenswaardige impact op de mobiliteit verwacht worden.

Ruimtegebruik

De ruimte wordt zo zuinig mogelijk gebruikt. Het aangevraagde project wordt zodanig ingeplant dat het ruimtebeslag zoveel mogelijk beperkt blijft.

Bouwdichtheid

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt door de aanvraag niet overschreden.

visueel-vormelijke elementen

De aard van de bebouwing blijft ongewijzigd.

Schaal

Uit het voorgaande blijkt dat het ontwerp niet afwijkt van de schaal van de omgeving.

cultuurhistorische aspecten

De aanvraag betreft geen beschermd monument, en is niet gelegen in de nabijheid of het gezichtsveld van een beschermd monument, een beschermd dorpsgezicht of een beschermd landschap.

Het betreft geen gebouw dat is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Bodemreliëf

Het reliëf wordt niet gewijzigd, net zo min als de bodemsamenstelling.

hinderaspecten en gebruiksgenot

Door de afstand tot de perceelsgrens behoudt de aanvraag voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen qua lichtinval, bezonning en inkijk (privacy). Voor het overige is er geen noemenswaardige hinder te verwachten.

Gezondheid

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de gezondheid kunnen hebben.

veiligheid in het algemeen

De aanvraag bevat geen elementen waarvan kan verwacht worden dat ze enige invloed op de algemene veiligheid kunnen hebben.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 9 maart 2011 een gunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

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

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren verleent op 29 maart 2010 een vergunning voor de wijziging van de verkaveling met overname van zowel het advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar als zijn eigen advies.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 4 mei 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij. Bij vijf afzonderlijke verzoekschriften wordt door vijf andere personen eveneens een administratief beroep ingediend.

In zijn verslag van 1 juli 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen met de volgende motivering:

“ ...

1. De voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften

1.1 Planologische voorschriften

Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 7 november 1978 goedgekeurd gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren.

De bouwplaats ligt in woonpark.

Volgens artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Volgens het koninklijk besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, wordt in artikel 6.1.2.1.4. bepaald dat de woonparken gebieden zijn waarin de gemiddelde woondichtheid gering is en de groene ruimten verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

2. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het terrein is gelegen in het zuiden van Beveren, ter hoogte van de grens met Sint-Niklaas, binnen het gehucht Hoogeinde, op ca 1,5km ten westen van de kerk van de deelgemeente Haasdonk.

De directe omgeving bestaat uit residentiële bebouwing van vrijstaande ééngezinswoningen bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen onder een hellend/plat dak.

Voorliggende aanvraag betreft de wijziging van een bestaande, niet vervallen verkaveling van 2 loten.

Het lot 2 is bebouwd met een vrijstaande woning, ingeplant op 6m van de rooilijn van de Stuurstraat. Het gebouw bestaat uit een hoofdvolume van 2 bouwlagen met schilddak met daarachter een aaneenschakeling van bijgebouwen, 1 bouwlaag hoog onder deels een zadeldak, deels een lessenaarsdak. De totale bouwdiepte bedraagt ongeveer 23m.

Op ca 19m achter de woning bevindt zich een schuur, 20m op 10m groot, met 1 bouwlaag onder zadeldak. Links van de schuur is een berging gelegen, tot op 1,50m van de linker perceelsgrens, eveneens 1 bouwlaag hoog onder deels zadeldak, deels lessenaarsdak.

Zowel de schuur als de berging zijn voor een klein stukje op het lot 1 gelegen.

Het lot 1 werd afgesplitst van het lot 2 en heeft een straatbreedte van 17,27m en een diepte van 53,75m. Het lot 1 is bestemd voor de oprichting van een ééngezinswoning, ingeplant op 15,34m van de rooilijn en met zijdelingse bouwvrije stroken van minstens 3,50m. De bouwzone is 10m breed en 15m diep op het gelijkvloers, 11m op de verdieping. Voor het type bungalow mag de bouwdiepte tot 20m worden uitgebreid. De hoogte van de woning is voorzien tussen 3m en 6m. Het gebouw wordt afgewerkt met een hellend dak met helling begrepen tussen 25° en 55°.

De garage moet in het hoofdgebouw worden ingebouwd, of op min. 20m van de voorbouwlijn en min. 2m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens. De oppervlakte mag maximum 40m² bedragen, de kroonlijsthoogte 3m onder een plat dak of hellend dak zoals het hoofdgebouw.

Momenteel is het lot 1 nog onbebouwd.

Voorliggende aanvraag beoogt de wijziging van de verkaveling voor volgende punten:

- aanpassing van de perceelsgrens tussen beide loten zodat de berging integraal op het lot 1 ligt en de schuur volledig op het lot 2. De achterste perceelsgrens van het lot 1 wordt op 3m van de achterkant van de berging gelegd, de zijdelingse perceelsgrens tussen beide loten wordt ter hoogte van de schuur aangepast zodat er een bouwvrije zijstrook van 3m tov de schuur rest.- de bouwlijn voor het lot 1 wordt op 13,34m gebracht, dit is 2m vóór de bouwlijn van de linkse geboor.
- de maximale bouwdiepte voor het lot 1 wordt uitgebreid tot 17m; de kroonlijsthoogte van 6m is enkel mogelijk in de voorste strook van 11m, de overige 6m moet een kroonlijsthoogte van 3,50m hebben
- de garage voor het lot 1 moet ingebouwd worden in het hoofdgebouw, ofwel in de berging achteraan het perceel.
- de bestaande erfdienstbaarheid op het lot 1 rechts wordt herleid van 6m breedte aan de straat tot 4m.

De overige voorschriften blijven behouden.

...

3.3.2 De juridische aspecten

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

Appellanten halen in hun beroepschrift aan dat de berging gelegen is in het agrarisch gebied en aldus zonevreed zou zijn. Echter, ter hoogte van onderhavig perceel verbreedt de zone van woonpark op het gewestplan tot een strook van ongeveer 70m vanaf de rooilijn. Bijgevolg ligt de berging volledig binnen het woonpark.

Appellanten beweren dat niet de volledige beslissing werd uitgehangen. Evenwel, de wijze waarop de aanplakking gebeurde, stond de decretale doelstelling om in beroep te komen tegen een beslissing niet in de weg, gelet op het feit dat meerdere derden tijdig beroep hebben ingesteld.

3.3.3 De goede ruimtelijke ordening

Een verkavelingswijziging dient in de eerste plaats gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en karakteristieken van de verkaveling zelf en dient ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden. In deze optiek dient nagegaan te worden of de gevraagde wijziging ook bestaanbaar en verenigbaar is met deze omgeving, of er sprake is van een verbetering van de door de verkaveling vastgelegde ordening, waarvan zo mogelijk kan aangetoond worden dat deze niet meer deugdelijk is.

Voorliggende aanvraag beoogt de wijziging van een verkaveling van 2 loten gelegen in woonpark. De omgeving wordt er gekenmerkt door residentiële ééngezinswoningen van het open bebouwingstype, bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen onder een hellend of plat dak. De gevraagde wijzigingen van de voorschriften brengen het karakter van de omgeving geenszins in het gedrang.

De aard van de bebouwing blijft ongewijzigd en ook het aantal woningen binnen de verkaveling verandert niet. De voorschriften laten toe een woning van maximaal 17m diep te bouwen, met een bouwdiepte op de verdieping van 11m wat binnen de gangbare stedenbouwkundige normen valt. Meer nog, met huidige voorschriften kan men minder diep bouwen dan met de bestaande, waar een bouwdiepte tot 20m is toegelaten voor het type bungalow. De huidige kroonlijsthoogte van 6m blijft behouden. Het voorziene bouwvolume is een klassiek volume voor een vrijstaande woning. In de omgeving bevinden zich meerdere woningen met dergelijk gabariet.

Ten onrechte beweren appellanten dat de afmetingen die toegelaten worden voor het hoofdgebouw, groter en hoger zijn dan toegelaten in de oorspronkelijke verkaveling.

Door het naar voor brengen van de voorbouwlijn met 2m, komt de woning tussen de rechts en links aanpalende woningen te liggen en wordt visueel een vloeiender beeld verkregen. Bovendien blijft de achterste bouwlijn van de woning hierdoor op dezelfde plaats als bij de oorspronkelijke verkaveling.

Door het aanpassen van de perceelsgrens tussen beide loten, kunnen zowel de schuur als de berging behouden blijven. De nieuwe perceelsgrens werd zodanig ingetekend dat een afstand van minstens 3m tot de gebouwen wordt gerespecteerd.

Door het behoud van de berging kan deze als garage bij de woning dienen en hoeft geen nieuw bijgebouw te worden opgericht. Om die reden werd het bestaande voorschrift dat de oprichting van een bijgebouw mogelijk maakt, geschrapt. Hierdoor wordt de beschikbare ruimte zo zuinig mogelijk gebruikt.

Appellanten argumenteren dat de berging groter werd gebouwd dan vergund en aldus een illegale constructie wordt geregulariseerd. In 2001 werd proces-verbaal opgesteld voor het uitbreiden van de garage zonder stedenbouwkundige vergunning.

Met voorliggende verkavelingsaanvraag wordt deze wederrechtelijke uitbreiding evenwel niet geregulariseerd, aangezien een verkavelingsvergunning geen toelating geeft tot bouwen. Er is een stedenbouwkundige vergunning vereist om de geplande woning te kunnen realiseren. Binnen deze aanvraag kan de regularisatie van de berging mee opgenomen worden.

...

Na de verzoekende partij te hebben gehoord op 29 juni 2010, beslist de verwerende partij op 15 juli 2010 om het beroep niet in te willigen en de vergunning voor de wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen met overname van de argumentatie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Dit is de bestreden beslissing.

Deze beslissing wordt in een ander dossier voor de Raad bestreden door mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]. Dit dossier is gekend onder het nummer 1011/0013/SA/8/0011.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 25 mei 2011 met nummer S/2011/0048 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad heeft met het arrest van 25 mei 2011 met nummer S/2011/0048 vastgesteld dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In een eerste middel zet de verzoekende partij het volgende uiteen:

“...
5.1 Aanplakking formulier V

(...), werd enkel formulier V aangeplakt en dus niet de volledige beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 29 maart 2010. Hiermee werd artikel 4.7.19 § 2 al. 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geschonden dat bepaalt : “Op bevel van de bevoegde burgemeester wordt de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing gedurende een periode van 30 dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.”

*In de bestreden beslissing stelt de Bestendige Deputatie (...)
“Appellanten beweren dat niet de volledige beslissing werd uitgehangen. Evenwel, de wijze waarop de aanplakking gebeurde, stond de decretale doelstelling om in beroep te komen tegen een beslissing niet in de weg, gelet op het feit dat meerdere derden tijdig beroep hebben ingesteld.”*

Deze argumentatie van de Bestendige Deputatie is geen afdoende motivering en dus schendt de Bestendige Deputatie de op haar rustende motiveringsplicht (artikel 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen), vermits

- *in artikel 4.7.19 §2 al. 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet vermeld wordt dat deze bepaling niet geldt als verschillende mensen er desondanks alles er toch in slagen om rechtsgeldig beroep in te dienen.*
- *Een dergelijke redenering de rechten van diegene die er niet in slaagden om rechtsgeldig beroep in te dienen, onherroepelijk aantast. Zij kunnen zich nu immers niet meer wenden tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermits zij eerst via de Bestendige Deputatie beroep hadden moeten indienen.*

“...”

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Schending van artikel 4.7.19 §2 VCRO, schending van de materiële motiveringsplicht.

Verzoekster houdt voor dat de deputatie er in de bestreden beslissing ten onrechte vanuit ging dat de aanplakkingsplicht door begunstigden van de vergunning werd nageleefd.

Verzoekster stelt meer bepaald dat de motivering van de deputatie niet afdoende is omdat verschillende mensen mogelijks geen beroep hebben kunnen instellen door de foutieve aanplakking.

Uit stuk 6 van verzoekster blijkt dat het gegeven van het verkrijgen van een vergunning, met uitdrukkelijke mededeling dat de beslissing eveneens ter inzage bij de dienst stedenbouw ligt, zeer duidelijk werd aangeplakt.

Aangezien verzoekster, samen met een aantal andere omwonenden, klaarblijkelijk voldoende geïnformeerd was om een ontvankelijk beroep bij de deputatie aan te tekenen vermocht de deputatie dan ook naar alle redelijkheid oordelen: “... de wijze waarop de aanplakking gebeurde, stond de decretale doelstelling om in beroep te komen tegen een beslissing niet in de weg, gelet op het feit dat meerdere derden tijdig beroep hebben ingesteld.”

De Raad van State oordeelde reeds dat de niet of niet behoorlijke bekendmaking van een stedenbouwkundige vergunning de wettigheid van die beslissing niet aantast. (R.v.St., Sieben, nr. 205.252 van 16 juni 2010).

Verzoekster heeft geen enkel persoonlijk belang bij het invoeren van dit middel, aangezien zijzelf een ontvankelijk beroep heeft kunnen instellen.

Het eerste middel is niet ernstig.

...”

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij hier niets aan toe.

Beoordeling door de Raad

Er moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het aanvoeren van het middel aangezien de beweerdte gebreken haar niet hebben belet om administratief beroep aan te tekenen tegen de vergunningsbeslissing genomen in eerste administratieve aanleg.

Het eerste middel is onontvankelijk.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij in essentie de schending van artikel 4.3.1 §1 en §2 VCRO, van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna het “Inrichtingsbesluit”) en van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van ontwerp gewestplannen en gewestplannen, en in dat perspectief eveneens van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

“ ...

5.2 Grieven mbt de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het beroep dat verzoekster op 4 mei 2010 aantekende tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 29 maart 2010 vermeldde de volgende argumenten:

- De grotere afmetingen leidt tot een te intense bebouwing voor een woonpark
- De straatbreedte is veel te smal voor een woonpark
- Een recht van overweg op die beperkte straatbreedte is niet in overeenstemming met een woonpark. De intense bebouwing van [REDACTED] laat geen zeer intense bebouwing meer toe op het perceel van [REDACTED], vermits beide percelen de verkaveling uitmaken en vermits dit niet in overeenstemming zou zijn met het woonpark.

De motieven die de Bestendige Deputatie in de Bestreden Beslissing inroept, bewijzen nergens dat het voorliggende project past binnen een woonpark, hetgeen precies de bestemming is van de percelen die deel uitmaken van de verkaveling. De Bestendige Deputatie kon in de Bestreden Beslissing niet afwijken van het gewestplan (m.n. woonpark) (schending artikel 6.1.2.1.4. van het K.B. van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen - Artikel 6.1.2.1.4 van de omzendbrief van 8/7/1997 betreffende de inrichting en de toepassing van ontwerp gewestplannen en gewestplannen).

Bovendien is de toegestane verkavelingswijziging niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening (schending artikel 4.3.1 § 1 en § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). De elementen die de Bestendige Deputatie vermeldt, zijn hetzij onjuist, hetzij misleidend. Bovendien ontbreekt op verschillende punten de motivering totaal. Hierdoor heeft de Bestendige Deputatie zowel het zorgvuldigheidsbeginsel als de op haar rustende motiveringsplicht geschonden.

Hierna wordt het voormelde toegelicht:

a) woonpark

De Bestendige Deputatie bevestigt dat de 2 loten ([REDACTED] en [REDACTED]) gelegen zijn in een woonpark en zij gebruikt een stijlformule (“De gevraagde wijzigingen van de voorschriften brengen het karakter van de omgeving geenzins in het gedrang”) om te besluiten dat de verkavelingswijziging geen afbreuk doet aan de karakteristieken van het woonpark en dat er geen overschrijding is van de bouwdichtheid (schending zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsplicht).

De Bestreden Beslissing antwoordt niet op de elementen die verzoekster opwierp betreffende het woonpark en het teloorgaan van het karakter van woonpark (schending motiveringsplicht – schending artikel 6.1.2.1.4. van het K.B. van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen - Artikel 6.1.2.1.4 van de omzendbrief van 8/7/1997 betreffende de inrichting en de toepassing van ontwerp gewestplannen en gewestplannen):

- Lot 1 ([REDACTED]) heeft sowieso een zeer smalle straatbreedte (17,27 m). Bovendien hebben de Aanvragers een recht van overweg (erfdienstbaarheid) voorzien op het perceel van [REDACTED] voor perceel van [REDACTED]. Dit recht van overweg is niet in overeenstemming met een woonpark.

- Door de vorm van het perceel van lot 1 (zeer lang smal perceel), door de toegestane beperkte bouwvrije zijdelingse stroken en door het toegestane bouwvolume en bouwdichtheid, is er totaal geen mogelijkheid meer om het hoogstammig groen rondom de woning, zoals vereist in een woonpark, te voorzien. Als dit hoogstammig groen niet aangelegd wordt, vermindert dit de woonkwaliteit van het woonpark omdat dit afbreuk doet aan het meest bepalende kenmerk van een woonpark. Meer nog, het karakter van het woonpark gaat volledig verloren en het woonpark glijdt af naar een ordinaire woonwijk. Als het hoogstammig groen wel bij een bouwvrije strook van 3,5 m aangelegd zou worden, zou dit de woonkwaliteit van de bewoners ernstig aantasten. Het hoogstammig groen dient immers op minstens 2 meter van de perceelsgrens te staan, hetgeen betekent dat het hoogstammig groen op maximum 1,5 meter van de nieuw te bouwen woning komt. Het gebrek aan zon, lichtinval en zonlicht ontnemt ook aan de bewoners van de toekomstige woning alle woonkwaliteit die eigen is aan een woonpark.
- Meer dan 60 % van lot 2 (■■■■) in woonpark is nu al bebouwd en/of verhard. Indien lot 1 nu ook een zeer intense bouwdichtheid krijgt, blijft er niets meer over van groen, hetgeen essentieel is in een woonpark.
- Indien de constructie achteraan het perceel van ■■■■ mag gebruikt worden als garage, dient ook rekening mee gehouden te worden dat het uitzicht van het woonpark totaal teloor gaat:
 - perceelsbreedte (17,27 meter)
 - oprit naar de constructie achteraan het perceel van minstens 3 meter breed;
 - recht van overweg (erfdienstbaarheid) over een breedte van 4 meter op het perceel ■■■■ ten gunste van perceel ■■■■
 Dit zal, samen met de nog verruimde hoofdconstructie, het karakter van woonpark volledig teniet doen.
- De afstanden tussen de hoofdconstructie en de perceelsgrenzen zijn evenmin verenigbaar met het karakter van een woonpark: de Bestreden Beslissing laat toe dat de woning van ■■■■ op 2,7 m van de perceelsgrens komt te liggen. Uiteraard is dit niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Evenmin is dit verenigbaar met het karakter van woonpark.

b) bouwdichtheid

De Bestreden Beslissing haalt onjuiste en misleidende argumenten aan om te bepalen dat de bebouwing op het perceel van de ■■■■ niet zal toenemen. Zij besliste: "ten onrechte beweren appellanten dat de afmetingen die toegelaten worden voor het hoofdgebouw, groter en hoger zijn dan toegelaten in de oorspronkelijke verkaveling." Dit is totaal onjuist. Gelet op de concrete gegevens in het dossier, zal de aard van de bebouwing wel degelijk toenemen:

- Maximum bouwdiepte
 - de oorspronkelijke stedenbouwkundige voorschriften: "de max. bouwdiepte der gebouwen beperken tot 15 meter op het gelijkvloers en 11 meter op de verdieping, voor het type bungalow mag die bouwdiepte tot 20 m worden uitgebreid"
 - de nieuwe stedenbouwkundige voorschriften: "de max. bouwdiepte der gebouwen beperken tot 17 m"
- De hoogte van de gebouwen:
 - de oorspronkelijke stedenbouwkundige voorschriften: "De hoogte der gebouwen voorzien tussen 3,00 en 6,00 m (pas van de onderste dorpel tot de kroonlijst)."
 - De nieuwe stedenbouwkundige voorschriften:
 - "Kroonlijsthoogte 6 m in de voorste strook van 11 m.
 - Kroonlijsthoogte 3,5 m in de achterste strook van 6 m"

De Bestendige Deputatie stelt dat de oorspronkelijke stedenbouwkundige voorschriften een bouwdiepte van 20 m toelieten voor het type bungalow. Aangezien de Bestendige Deputatie geen melding maakte van de maximum bouwdiepte voor een woonhuis verschillend van het type bungalow (15 meter op het gelijkvloers en 11 meter op de verdieping), geeft zij een verkeerde, meer nog, een misleidende voorstelling van zaken. Voor een woonhuis verschillend van het type bungalow is de lengte dus wel degelijk 2 meter groter dan deze toegelaten in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning.

Bovendien stelt de Bestendige Deputatie, dat de afmetingen die toegelaten worden voor het hoofdgebouw, niet hoger zijn dan de afmetingen toegelaten in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning. Echter, uit de kroonlijsthoogte voor de eerste 11 meter blijkt dat de kroonlijsthoogte 0,50 meter hoger is dan deze toegelaten in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning.

Gelet op het concrete wijziging van de aard van de bebouwing, de concrete toename van de bouwdiepte en het bouwvolume, kon de Bestendige Deputatie onmogelijk tot het besluit komen dat de verkavelingswijziging verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Hiermee staat het ook onomstotelijk vast dat de Bestendige Deputatie het zorgvuldigheidsbeginsel en de op haar rustende motiveringsplicht geschonden heeft.

c) perceelsgrens

De Bestreden Beslissing strookt niet met de werkelijkheid en is volstrekt tegenstrijdig (schending zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsplicht).

De Bestendige Deputatie besliste (Bestreden Beslissing p 7/10 al 7):

“Door het aanpassen van de perceelsgrens tussen beide loten, kunnen zowel de schuur als de berging behouden blijven. De nieuwe perceelsgrens werd zodanig ingetekend dat een afstand van minstens 3 m tot de gebouwen wordt gerespecteerd.”

Aangezien de “berging” op 2 meter van de perceelsgrens van [REDACTED] staat, zoals blijkt uit het plan van de nieuwe verkavelingsinplanting, negeert de Bestendige Deputatie de werkelijke toestand.

Bovendien is de Bestreden Beslissing tegenstrijdig op volgende punten:

- *de beslissing van de Bestendige Deputatie keurt de nieuwe perceelsgrens goed en tegelijkertijd zorgt deze beslissing ervoor dat de regels van het woonpark hoegenaamd niet gerespecteerd worden: door de perceelsgrens komt de bebouwing van [REDACTED] (gedeeltelijk) op 2,7 meter van de perceelsgrens te liggen.*
- *De nieuwe stedenbouwkundige voorschriften bepalen de bouwvrije zijdelingse stroken op 3,5 meter breed. De Bestreden Beslissing keurt echter bouwvrije zijdelingse stroken goed van*
 - *minstens 3 meter, zoals deze ter hoogte van de schuur van [REDACTED]*
 - *2,70 meter voor de bestaande woning van [REDACTED]*
 - *2 meter voor de “constructie” achteraan het perceel van [REDACTED].*

d) zuinig ruimtegebruik

De Bestreden Beslissing strookt niet met de werkelijkheid en is volstrekt tegenstrijdig (schending zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsplicht) nu de Bestendige Deputatie besliste dat de “berging” achteraan perceel [REDACTED] als garage bij de woning kan behouden blijven, waardoor de ruimte zo zuinig mogelijk wordt gebruikt.

De aanduiding van de constructie als een “berging” achteraan het perceel stemt niet overeen met de realiteit. De constructie achteraan het perceel van [REDACTED] is geen “berging” of garage, maar een woonhuis. Deze constructie werd veel groter gebouwd dan hetgeen de stedenbouwkundige vergunning toeliet. In de zeer grote constructie hebben nog verschillende mensen (familie [REDACTED]) gewoond. Ook de foto’s van de “berging” bewijzen dat het hier om een woonhuis gaat (zie bijlage 5).

De beoordeling van de Bestendige Deputatie is dan ook totaal verkeerd en tegenstrijdig, nu zij beslist dat door het behoud van de berging als garage bij de woning, de beschikbare ruimte zo zuinig mogelijk wordt gebruikt. De Bestendige Deputatie laat immers toe dat de regels die golden op het ogenblik van het bouwen van de “berging”, geschonden werden aangezien er veel groter werd gebouwd dan toegelaten (hetgeen de Bestendige Deputatie ook uitdrukkelijk bevestigd, nu zij spreekt over een wederrechtelijke uitbreiding), doch aanvaardt de Bestendige Deputatie op basis van juist dezelfde elementen in het dossier tegelijkertijd dat hiermee de beschikbare ruimte zo zuinig mogelijk wordt gebruikt Begrijpe wie kan. Deze redenering is evenwel niet te verantwoorden, en is strijdig met het principe van de rechtszekerheid, een beginsel van behoorlijk bestuur. Tevens werd het zorgvuldigheidsbeginsel en de op haar rustende motiveringsplicht geschonden.

e) Cultuurhistorische aspecten

De Bestreden Beslissing steunt op totaal verkeerde gegevens, aangezien ze geen rekening houdt met de uitzonderlijke status van het onroerend goed gelegen te [REDACTED]. Dit onroerend goed ligt recht tegenover de percelen van de [REDACTED] en [REDACTED] ligt en heeft wel degelijk een uitzonderlijke waarde, die uiteraard definitief en onherstelbaar dreigt te verminderen door de bestreden beslissing van de Bestendige Deputatie. Dit onroerend goed van het perceel van [REDACTED] is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig erfgoed, onder ID 17284, Boerenburgerhuis XVIII-begin XIX.

Gelet op het voormelde, kon de Bestendige Deputatie onmogelijkheid in redelijkheid tot het besluit komen dat de desbetreffende verkavelingswijziging verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Hiermee heeft de Bestendige Deputatie ook het zorgvuldigheidsbeginsel en de op haar rustende motiveringsplicht geschonden.

...

De verwerende partij repliceert op deze argumenten, maar werpt voorafgaand de onbevoegdheid van de Raad op:

“ ...

Tweede Middel: *“Schending van de goede ruimtelijke ordening, schending van artikel 4.3.1 §1 en §2 VCRO”.*

Verzoekster werpt een resem inhoudelijke grieven op die zouden moeten aantonen dat de bestreden beslissing de goede ruimtelijke ordening schendt.

Op grond van artikel 4.8.3. VCRO is Uw Raad enkel bevoegd om de regelmatigheid van een vergunningsbeslissing na te gaan, zijnde of zij al dan niet regelgeving of beginselen van behoorlijk bestuur schendt.

Het behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de deputatie om een aanvraag inhoudelijk en in haar volledigheid te onderzoeken en daarover te oordelen. De Raad kan

enkel tot vernietiging van dergelijke inhoudelijke beoordeling overgaan wanneer deze – gesteld dat het een wettelijke beslissing betreft - een kennelijke schending van de vereisten van een goede ruimtelijke ordening inhoudt.

In casu dient vastgesteld te worden dat er geen sprake is van een beslissing die kennelijk met de goede ruimtelijke ordening strijdt: In essentie wordt enkel een kavelgrens een paar meter verlegd, en wordt de maximale voorbouwlijn met 2 meter vooruitgeschoven. De beslissing kan derhalve niet op deze grond vernietigd worden.

Louter volledigheidshalve, en enkel indien Uw Raad van mening zou zijn dat een beoordeling van de in dit middel opgeworpen argumenten toch tot de bevoegdheid van de Raad behoort, worden de onderdelen hieronder inhoudelijk weerlegd.

De volgorde van argumenten uit het verzoekschrift van verzoekster wordt voor de duidelijkheid gevolgd:

A. Woonpark.

Verzoekster werpt een schending van de omzendbrief van 8 juli 1997 op die eruit bestaat dat er een erfdienstbaarheid van doorgang over het lot 1 wordt voorzien, er een te grote bebouwingsdichtheid wordt toegelaten en er onvoldoende hoogstammig groen kan worden ingeplant op het nieuwe perceel.

Er dient benadrukt te worden dat de bedoelde omzendbrief geen verordenende waarde, doch een louter indicatieve en verduidelijkende waarde heeft. De omzendbrief kan niet als grondslag voor de vernietiging van de bestreden beslissing dienen.

Bovendien betreft de erfdienstbaarheid van doorgang een louter burgerrechtelijke materie waarover de deputatie niet heeft geoordeeld.

De bebouwingsdichtheid in het woonpark blijft vanzelfsprekend volledig ongewijzigd, nu reeds in de oorspronkelijke verkaveling voorzien was dat op lot 1 een woning kon worden opgericht.

Door de verkavelingswijziging wordt het lot 1 groter in oppervlakte, zodat, in vergelijking met de situatie voordien, er een grotere mogelijkheid bestaat om hoogstammig groen aan te planten, zo de eigenaar dit zou willen.

Nergens bestaat de verplichting dit te doen (dit wordt niet opgelegd door het Inrichtings-KB, noch door de vergunning), en nergens wordt vereist dat dit rondom de woning wordt voorzien.

De bestreden beslissing is in overeenstemming met alle geldende regelgeving, meer in het bijzonder met het Inrichtings-KB van 28 december 1972.

Daarenboven doet de vergunde verkavelingswijziging geen enkele afbreuk aan de bepalingen van de omzendbrief van 8 juli 1997.

B. bouwdichtheid

Verzoekster meent dat de aard en het bouwvolume van de te realiseren woning door de bestreden beslissing wijzigen en dienvolgens niet meer voldoen aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

De aard van de te bouwen constructie blijft deze van een residentiële open eengezinswoning.

Het toelaatbaar volume van een toekomstige woning wordt marginaal gewijzigd:

Voorheen kon het volgende voor de woning:

- *Voorbouwlijn: 15,34m van de rooilijn.*
- *Zijdelingse bouwvrije stroken: minstens 3,50m.*
- *Bouwzone: 10m breed en 15m diep op het gelijkvloers, 11m op de verdieping. (Voor het type bungalow mag de bouwdiepte tot 20m worden uitgebreid).*
- *Kroonlijsthoogte van de woning is voorzien tussen 3m en 6m.*

Door de verkavelingswijziging wordt het volgende toelaatbaar:

- *Voorbouwlijn: 13,34m van de rooilijn.*
- *Zijdelingse bouwvrije stroken: minstens 3,50m.*
- *Bouwzone: 10m breed en 17m diep op het gelijkvloers, 11m op de verdieping.*
- *Kroonlijsthoogte van 6m voor de eerste 11m, 3,5 in de achterste strook van 6m.*

De voorbouwlijn wordt aldus 2 meter naar voor geschoven. In de bestreden beslissing valt te lezen dat "door het naar voor brengen van de voorbouwlijn met 2m, komt de woning tussen de rechts en links aanpalende woningen te liggen en wordt visueel een vloeiender beeld verkregen".

De achterbouwlijn blijft dezelfde zodat het oppervlak (en samenhangend volume) dat in meer wordt gecreëerd enkel de achterste 2 meter op het gelijkvloers betreft. Dit is een uiterst marginale verhoging van het volume. Bovendien werd in de oorspronkelijke verkaveling een veel grotere bouwdiepte toegelaten voor bungalows, en was het voorschrift van de kroonlijsthoogte niet duidelijk genoeg opgesteld, zodat in theorie een woning met over de volledige bouwdiepte een kroonlijsthoogte van 6m toelaatbaar was, gesteld dat de laatste 4 meter geen verdieping bevatte.

De maximale kroonlijsthoogte voor de woning verhoogt, anders dan verzoekster voorhoudt, geenszins. Nog steeds is de kroonlijsthoogte voor de eerste elf meter bouwdiepte beperkt tot 6m, en voor de overige strook wordt deze nu beperkt tot 3,5 meter, daar waar de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften slechts een minimum bepaalden.

Gelet op deze uiterst geringe aanpassingen is er klaarblijkelijk geen enkele kennelijke schending van de goede ruimtelijke ordening.

In elk geval betreft dit een zuiver inhoudelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening waarvoor de deputatie bevoegd is, en waar de Raad niet vermag haar eigen beoordeling in de plaats van die van de deputatie te stellen.

De inhoudelijke beoordeling werd daarenboven zeer duidelijk en uitvoerig gemotiveerd:

Voorliggende aanvraag beoogt de wijziging van een verkaveling van 2 loten gelegen in woonpark. De omgeving wordt er gekenmerkt door residentiële eengezinswoningen van het open bebouwingstype, bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen onder een hellend of plat dak. De gevraagde wijzigingen van de voorschriften brengen het karakter van de

omgeving geenszins in het gedrang. De aard van de bebouwing blijft ongewijzigd en ook het aantal woningen binnen de verkaveling verandert niet. De voorschriften laten toe een woning van maximaal 17m diep te bouwen, met een bouwdiepte op de verdieping van 11m wat binnen de gangbare stedenbouwkundige normen valt. Meer nog, met huidige voorschriften kan men minder diep bouwen dan met de bestaande, waar een bouwdiepte tot 20m is toegelaten voor het type bungalow. De huidige kroonlijsthoogte van 6m blijft behouden. Het voorziene bouwvolume is een klassiek volume voor een vrijstaande woning. In de omgeving bevinden zich meerdere woningen met dergelijk gabariet. Ten onrechte beweren appellanten dat de afmetingen die toegelaten worden voor het hoofdgebouw, groter en hoger zijn dan toegelaten in de oorspronkelijke verkaveling.

Door het naar voor brengen van de voorbouwlijn met 2m, komt de woning tussen de rechts en links aanpalende woningen te liggen en wordt visueel een vloeiender beeld verkregen. Bovendien blijft de achterste bouwlijn van de woning hierdoor op dezelfde plaats als bij de oorspronkelijke verkaveling.

Door het aanpassen van de perceelsgrens tussen beide loten, kunnen zowel de schuur als de berging behouden blijven. De nieuwe perceelsgrens werd zodanig ingetekend dat een afstand van minstens 3m tot de gebouwen wordt gerespecteerd.

Door het behoud van de berging kan deze als garage bij de woning dienen en hoeft geen nieuw bijgebouw te worden opgericht. Om die reden werd het bestaande voorschrift dat de oprichting van een bijgebouw mogelijk maakt, geschrapt. Hierdoor wordt de beschikbare ruimte zo zuinig mogelijk gebruikt.

Appellanten argumenteren dat de berging groter werd gebouwd dan vergund en aldus een illegale constructie wordt geregulariseerd. In 2001 werd proces-verbaal opgesteld voor het uitbreiden van de garage zonder stedenbouwkundige vergunning.

Met voorliggende verkavelingsaanvraag wordt deze wederrechtelijke uitbreiding evenwel niet geregulariseerd, aangezien een verkavelingsvergunning geen toelating geeft tot bouwen. Er is een stedenbouwkundige vergunning vereist om de geplande woning te kunnen realiseren. Binnen deze aanvraag kan de regularisatie van de berging mee opgenomen worden.”

C. Perceelsgrens.

Verzoekster werpt op dat afstanden van de perceelsgrens toelaat welke niet overeenstemmen met de werkelijkheid.

Door de bestreden beslissing wordt niets gewijzigd aan de bouwvrije zijdelingse stroken, met uitzondering van de afstand tussen de achterste perceelsgrens en de bouwplaats van de berging, aangezien deze achterste perceelsgrens expliciet 3m achter de berging wordt gelegd.

Verzoekster houdt dus ten onrechte voor dat er een tegenstrijdigheid in de bestreden beslissing bestaat.

Wat de werkelijke toestand, al dan niet vergund, is van de berging op lot 1, doet niet ter zake bij de beoordeling van een wijziging van de verkavelingsvergunning.

De deputatie stelt hierover terecht:

“Appellanten argumenteren dat de berging groter werd gebouwd dan vergund en aldus een illegale constructie wordt geregulariseerd. In 2001 werd proces-verbaal opgesteld voor het uitbreiden van de garage zonder stedenbouwkundige vergunning.

Met voorliggende verkavelingsaanvraag wordt deze wederrechtelijke uitbreiding evenwel niet geregulariseerd, aangezien een verkavelingsvergunning geen toelating geeft tot bouwen. Er is een stedenbouwkundige vergunning vereist om de geplande woning te kunnen realiseren. Binnen deze aanvraag kan de regularisatie van de berging mee opgenomen worden.”

De verkavelingsvergunning stelt enkel bijkomende stedenbouwkundige voorschriften vast waaraan de toekomstige stedenbouwkundige vergunning aan zullen moeten voldoen.

D. Zuinig ruimtegebruik.

Het zuinig gebruik van de beschikbare ruimte is een algemeen gebruik waar de vergunningverlenende overheden zich, bij beoordeling van een vergunningsaanvraag steeds zo veel mogelijk naar richten.

Het betreft evenwel geen bindende bepaling zodat een schending van dit principe niet tot de onregelmatigheid van een vergunningsbeslissing kan leiden.

Niettegenstaande deze bedenking heeft de bestreden beslissing net een meer zuinig ruimtegebruik tot gevolg.

Door de licht gewijzigde voorbouwlijn en de uitbreiding van het perceel achteraan, zou volgens de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften een nieuw bijgebouw kunnen worden opgericht als garage.

Door de bestreden beslissing wordt voorzien dat enkel een garage in het hoofdgebouw, óf in de reeds bestaande berging kan worden gerealiseerd, met uitsluiting van de mogelijkheid om nog een bijkomend bijgebouw op te richten. De nieuwe verkavelingsvoorschriften sluiten een verdere bebouwing van het lot 1 uit (met uitzondering van de nog op te richten woning).

De vermeende wederrechtelijke uitbreiding van de berging wordt niet geregulariseerd door de bestreden beslissing. Dit wordt met zoveel woorden bevestigd in de bestreden beslissing:

“Appellanten argumenteren dat de berging groter werd gebouwd dan vergund en aldus een illegale constructie wordt geregulariseerd. In 2001 werd proces-verbaal opgesteld voor het uitbreiden van de garage zonder stedenbouwkundige vergunning.

Met voorliggende verkavelingsaanvraag wordt deze wederrechtelijke uitbreiding evenwel niet geregulariseerd, aangezien een verkavelingsvergunning geen toelating geeft tot bouwen. Er is een stedenbouwkundige vergunning vereist om de geplande woning te kunnen realiseren. Binnen deze aanvraag kan de regularisatie van de berging mee opgenomen worden.”

De mogelijkheid van het voorzien van een garage, los van het hoofdgebouw wordt beperkt, hetgeen de goede ruimtelijke ordening ten goede komt.

E. Cultuurhistorische aspecten

Verzoekster verwijt de deputatie geen rekening gehouden te hebben met het op de inventaris van bouwkundig erfgoed opgenomen boerenburgerhuis aan de overzijde van de straat.

Verzoekster laat na aan te tonen waarin de afbreuk van de waarde van dit goed door de bestreden beslissing gelegen zou zijn.

Gelet op de uiterst beperkte impact van dient naar alle redelijkheid besloten te worden dat de verkavelingswijziging geen enkel effect op dit boerenburgerhuis zal hebben.

Het tweede middel is in al zijn onderdelen niet ernstig.

*”
...*

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

*“
...*

2. De Raad voor Vergunningsbetwistingen (de Raad) is bevoegd

Ten onrechte houdt verwerende partij voor dat de Raad niet bevoegd zou zijn. De argumenten die verwerende partij weergeeft in haar Antwoordnota van 16 december 2010 kunnen niet overtuigen.

Overeenkomstig artikel 4.8.3. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de Raad bevoegd om de bestreden verkavelingswijziging te vernietigen aangezien deze onregelmatig is. De bestreden beslissing van de Deputatie is onregelmatig, aangezien zij strijdig is met regelgeving en met de beginselen van behoorlijk bestuur.

Verwerende partij heeft wel degelijk artikel 4.3.1 § 1 en 4.3.1 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geschonden, naast andere wetbepalingen (o.m. art. 6.1.2.4 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen) en algemene beginselen van behoorlijk bestuur (o.m. zorgvuldigheidsbeginsel, motiveringsplicht, principe van rechtszekerheid).

Meer nog, de bestreden beslissing geeft blijk van kennelijk onredelijke motieven en de Deputatie is onzorgvuldig geweest bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. De motieven van de Deputatie vermeld bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zijn kennelijk onredelijk en ongegrond en derhalve niet draagkrachtig voor de bestreden beslissing.

3. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening — verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving

3.1. Feitelijke onjuistheden mbt de bebouwingsdichtheid

De Bestreden Beslissing haalt onjuiste en misleidende argumenten aan om te bepalen dat de bebouwing op het perceel van de [REDACTED] niet zal toenemen.

In haar Antwoordnota van 16 december 2010 stelt verweerster zelfs dat 'de bebouwingsdichtheid in het woonpark vanzelfsprekend volledig ongewijzigd blijft' (Antwoordnota 16 december 2010, p 4). Deze argumentatie vormt geenszins een waarheidsgetrouwe weergave van de feiten en de gevolgtrekkingen die verwerende partij maakt uit de onjuiste voorstelling van zaken zijn bijgevolg ook volstrekt onjuist. De bebouwingsdichtheid neemt wel degelijk toe door de Bestreden Beslissing.

3.1.1 Toename van de bebouwingsdichtheid door de bestaande constructie/woonhuis achteraan perceel [REDACTED] (lot 1)

De bestaande constructie achteraan perceel [REDACTED] (lot 1) leidt twee keer tot een hogere bebouwingsdichtheid: een eerste keer met de constructie op zich, en een tweede keer met de toegangsweg ernaar toe. Dit blijkt uit het volgende:

De stedenbouwkundige vergunning die werd afgeleverd volgens de vorige verkavelingsvergunning werd met de voeten getreden en hierdoor werd een constructie/woonhuis gebouwd achteraan perceel [REDACTED] (lot 1) dat veel groter was dan de toenmalige vergunning toeliet. Deze constructie/woonhuis werd niet afgebroken. De Bestreden Beslissing laat toe dat er een stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd voor de desbetreffende constructie/woonhuis vermits zij stelt 'Met voorliggende verkavelingsaanvraag wordt deze wederrechtelijke uitbreiding (eigen onderlijning) evenwel niet geregulariseerd, aangezien een verkavelingsvergunning geen toelating geeft tot bouwen. Er is een stedenbouwkundige vergunning vereist om de geplande woning te kunnen realiseren. Binnen deze aanvraag kan de regularisatie van de berging (lees constructie/woonhuis) mee opgenomen worden (Bestreden Beslissing p. 7'10; Antwoordnota van verweerster van 16/122010, p. 7).'

Het feit dat de "garage" uitgebreid werd met een niet-vergunde aanbouw tot constructie/woonhuis, bewijst de toename van de bebouwingsdichtheid tussen de bestaande verkavelingsvoorschriften en de Bestreden Beslissing die uiteindelijk zal resulteren in een stedenbouwkundige vergunning die de betrokken constructie regulariseert.

Vermits de constructie/woonhuis op 50,4 meter van de rooilijn begint en eindigt op 58,4 meter van de rooilijn (zie stuk 12 van verzoekster), en vermits deze constructie een bestemming als garage kan krijgen, is er uiteraard een toegangsweg daarheen nodig van bijvoorbeeld 3 meter breed vanaf de rooilijn over een lengte van 50,4 meter.

3.1.2 Betonparking op [REDACTED]

Reeds van bij de aanvang van de onderhavige discussie wees verzoekster uitdrukkelijk op de zeer intensieve bebouwing op perceel [REDACTED] (brief van 4 mei 2010 van verzoekster naar de Deputatie, zijnde het beroep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te Beveren Waas van 29 maart 2010 omtrent de wijziging van de verkavelingsvergunning betreffende [REDACTED] en [REDACTED], stuk 3 verzoekster p. 2). Ook in haar verzoekschrift tot schorsing en vernietiging wees verzoekster uitdrukkelijk op het feit dat 'meer dan 60% van lot 2 ([REDACTED]) in woonpark is nu al bebouwd en/of verhard. Indien lot 2 nu ook een zeer intense bouwdichtheid krijgt, blijft er niets meer over van groen, hetgeen essentieel is in een woonpark' (verzoekschrift van verzoekster van 16 augustus 2010, p. 3). In haar Antwoordnota van 16 december 2010 laat verwerende partij na hierop te antwoorden.

Verweerster betwist niet dat op lot 2 ([REDACTED]) op datum van 16 augustus 2010 een kleine vijf jaar geleden een parking werd aangelegd voor meer dan dertig (30 sic) voertuigen (zie stukken 8 en 9 van verzoekster). Totaal ten onrechte houdt verweerster hier echter geen rekening mee.

3.1.3 Verwerende partij bevestigt zelf dat de bebouwingsdichtheid toeneemt

In haar Antwoordnota van 16 december 2010 (p. 6, al. 1) bevestigt verwerende partij zelf het volgende: 'Door het naar voor brengen van de voorbouwhin met 2m, komt de woning tussen de rechts en links aanpalende woningen te liggen en wordt visueel een vloeiender

beeld verkregen. Bovendien blijft de achterste bouwlijn van de woning hierdoor op dezelfde plaats als bij de oorspronkelijke verkaveling.' Hetzelfde bevestigde verwerende partij in de Bestreden Beslissing (p. 5).

Verweerster verliest dan ook haar geloofwaardigheid nu zij beweert dat de bebouwingsdichtheid in het woonpark 'vanzelfsprekend volledig ongewijzigd blijft'. (Antwoordnota van 16 december 2010, p.4, 4e al.).

Terzijde merken we op dat verweerster haar eigen argumentatie niet ernstig neemt, vermits een nog vloeiender beeld verkregen zou worden als ook de achterste bouwlijn met 2 meter naar voor zou komen, hetgeen verweerster evenwel nagelaten heeft te doen.

4. Kennelijke onredelijkheid/onzorgvuldigheid van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Alle feitelijke omstandigheden moeten steeds en afdoende aan bod komen in de motivering. De bevoegde overheid is verplicht het verzoek tot wijziging van een verkavelingsvergunning te toetsen aan de feitelijke toestand ontstaan op grond van de voordien afgegeven vergunningen en rekening te houden met de kenmerken van de in de omgeving bestaande bebouwing.

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening diende de Deputatie uit te gaan van de bestaande feitelijke toestand van de onmiddellijke omgeving. Eigenlijk vormt dit een logische toepassing van het in concreto nagaan van de verenigbaarheid. In dat actuele kader zal de constructie immers na het verkrijgen van de vergunning worden ingeplant. Indien er reeds in de actuele omgeving verstoringen van de goede ruimtelijke ordening bestaan, wil dit niet zeggen dat de overheid zomaar dezelfde verstoringen in die omgeving verder moet toelaten. De vergunningverlenende overheid zal ook hier in concreto moeten aantonen waarom het aangevraagde al dan niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, hetgeen in casu evenwel niet gebeurde.

Zowel in de Bestreden Beslissing als in de Antwoordnota van 16 december 2010 laat verweerster na om de goede ruimtelijke ordening per perceel én per verkaveling te beoordelen en 'vergeet' zij essentiële elementen bij haar beoordeling zoals de betonparking van Stuurstraat 118 voor zeker dertig wagens en dit alles in woonparkgebied. Nochtans heeft verzoekster in haar brief van 4 mei 2010 naar de Deputatie (beroep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te Beveren Waas van 29 maart 2010 omtrent de wijziging van de verkavelingsvergunning betreffende Stuurstraat 116A en Stuurstraat 118, stuk 3 verzoekster) aangetoond dat de bouwdichtheid ruimschoots de ruimtelijke draagkracht overstijgt en de goede ruimtelijke ordening kennelijk miskent (art. 6.1.2.4 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen). Dit vormt dan ook een kennelijke schending (1) van artikel 4.3.1 § 2, 1e lid Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, (2) van artikel 5.1.0 en art. 6.1.2.4 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en (3) van de motiveringsplicht.

5. Geen afdoende motivering

In voorliggend dossier heeft verzoekster op grond van concrete en precieze gegevens eigen aan de zaak elementen aangebracht die aantonen dat de Bestreden Beslissing niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. In die omstandigheden diende de

Deputatie, wanneer zij van oordeel is dat de aanvraag toch verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, concreet en precies aan te geven waarop zij haar beslissing steunde. Deze motieven moeten steun vinden in het dossier en afdoende zijn, hetgeen kennelijk niet het geval is. Ook de Antwoordnota van 16 december 2010 voegt niets toe.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van verwerende partij is beperkt tot stijlformules en algemeenheden, en bevat aldus geen afdoende motivering inzake de verenigbaarheid van de gewijzigde verkavelingsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Meer nog, verwerende partij heeft zich zelfs op een onjuiste voorstelling van de feiten gebaseerd om tot de bestreden wijziging van verkavelingsvoorschriften te komen. Dit alles blijkt duidelijk uit de hiemavermelde elementen:

- *De Deputatie heeft niet in concreto onderzocht of de bouwdiepte van het nieuw te bouwen woonhuis overeenstemt met de onmiddellijke omgeving. De Bestreden Beslissing beperkt zich tot: "De voorschriften laten toe een woning van maximaal 17m diep te bouwen, met een bouwdiepte op de verdieping van 11 m wat binnen de gangbare stedenbouwkundige normen valt. (..)" (p. 7/10, stuk 1 verzoekster). Ook de Antwoordnota van 16 december 2010 voegt hier niets aan toe. Zelfs het feit dat een bepaalde bouwdiepte "gangbaar" zou zijn in een omgeving, impliceert geenszins dat een dergelijke bouwdiepte, zonder meer overal kan worden toegelaten. De vergunningverlenende overheid moet bijgevolg in concreto nagaan of de bouwdiepte wel past binnen de onmiddellijke omgeving, hetgeen in casu niet gebeurde.*
- *Zo heeft verweerster in de Bestreden Beslissing verkeerdelijk gesteld : "Het gaat niet om een aanvraag met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde monumenten of archeologische monumenten en met betrekking tot percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen, ankerplaatsen of archeologische zones. De aanvraag is niet gelegen in het gezichtsveld van voorlopig of definitief beschermde monumenten." In haar Antwoordnota van 16 december 2010 erkent verweerster schoorvoetend dat aan de overzijde van de straat een op de inventaris van bouwkundig erfgoed opgenomen boerenkrijghuis staat ...;*
- *Waarom de constructie/het woonhuis van [REDACTED] die deel uitmaakt van lintbebouwing en die aanvangt op meer dan 50,4 meter van de rooilijn, geregulariseerd wordt, wordt niet gemotiveerd. Verwerende partij betwist weliswaar dat de bestreden verkavelingsvoorschriften een bouwtoelating inhouden. Dit argument is ten eerste misleidend. Immers, de toekomstige stedenbouwkundige vergunning welke voldoet aan de verkavelingsvoorschriften kunnen gelet de reglementaire waarde van de verkavelingsvergunning vergelijkbaar met een bijzonder plan van aanleg niet meer geweigerd worden zodat de thans aangevoerde nadelen niet dienen toegeschreven te worden aan deze toekomstige stedenbouwkundige vergunningen. Bovendien voorziet ook artikel 1 van de omzendbrief R0/97/05 van 29 juli 1997 in een uitdrukkelijke motiveringsplicht¹². Desalniettemin blijft elke motivering achterwege.*

6. Kennelijke onredelijkheid van de Bestreden Beslissing

6.1 Ten eerste vermeldt de Bestreden Beslissing verschillende interne tegenstrijdigheden:

- *Enerzijds bepalen de bestreden verkavelingsvoorschriften de bouwvrije zijdelingse stroken op 3,5 meter breed.*

- Anderzijds vermeldt het nieuwe verkavelingsinplantingsplan van de bestreden verkavelingsvoorschriften bouwvrije zijdelingse stroken van
 - o 3 meter, zoals deze ter hoogte van de schuur van [REDACTED]
 - o 2,70 meter voor de bestaande woning van [REDACTED] (en dit ter hoogte van de erker van de woning van [REDACTED])
 - o 2 meter voor de "constructie" achteraan het perceel van [REDACTED].

De nieuw te bouwen woning op het perceel [REDACTED] staat al op minder dan 7 meter van de bestaande woning [REDACTED] ter hoogte van voormelde erker.

Verweerster laat na om hier op te antwoorden.

6.2 Ten tweede vermeldt de Bestreden Beslissing ook een kennelijke onredelijkheid aangezien zij, voor wat betreft de regularisatie van de constructie/woonhuis van Stuurstraat 116A, verwijst naar zuinig ruimtegebruik.

Uit het dossier blijkt immers dat minder dan zeven jaar geleden er lastens verschillende toenmalige bewoners van de constructie/woonhuis verschillende PV's werden opgesteld wegens bewoning en dat de betrokken bewoners derhalve verplicht werden het woonhuis te verlaten. Vast staat dat de betwiste constructie alvast alle infrastructuur tot bewoning heeft en dat een toegangsweg naar de 'garage' (lees een afzonderlijke toegangsweg naar de betrokken constructie/woonhuis) eveneens toegelaten zal worden. Aldus bevat het dossier geen enkele garantie dat de constructie/woonhuis niet opnieuw gebruikt wordt als woonhuis. De discrepantie tussen de behandeling van de destijds verdreven bewoners en het standpunt van de Deputatie in huidig dossier bewijst de kennelijke onredelijkheid van de Bestreden Beslissing.

Daarnaast mag er ook aan herinnerd worden dat aldus een bewoning in tweede lijn bij lintbebouwing georganiseerd wordt, temeer daar het betrokken perceel ook in woonpark ligt en voor woonpark geldt dat de inwendige verticale verdeling van de op te richten constructie een verdere splitsing van het perceel dient uit te sluiten.

Ten slotte dient opgemerkt te worden dat verweerster in haar Antwoordnota van 16 december 2010 de argumentatie van verzoekster omtrent het zuinig ruimtegebruik verkeerdelijk beperkt tot een algemeen gebruik. Verzoekster heeft reeds duidelijk aangetoond dat het hier gaat om een schending van het principe van rechtszekerheid, van het zorgvuldigheidsbeginsel en de op verweerster rustende motiveringsplicht.

7. Kennelijke onzorgvuldigheid van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het dossier verkavelingswijziging bevat een wijziging aan het plan ter hoogte van de erker van lot 2 ([REDACTED]): de erker werd achteraf met de hand bijgetekend en dit is heel duidelijk te zien op het plan.

Bijgevolg is de Deputatie kennelijk onzorgvuldig geweest bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

8. Wat betreft de diverse schendingen van de omzendbrief van 8 juli 1997

8.1 De verkaveling [REDACTED] en [REDACTED] ligt in een woonpark, hetgeen de Verwerende Partij, Deputatie, ook uitdrukkelijk heeft bevestigd.

Vermits [] en [] in woonpark liggen, zijn de beschikkingen van art. 5.1.0 en art. 6.1.2.4 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen van toepassing.

De Ministeriële Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna de 'Ministeriële Omzendbrief van 8 juli 1997') bevat een nadere toelichting. Omdat er in casu geen Bijzonder Plan van Aanleg is, dienen de eventuele bouw- en verkavelingsvoorschriften, overeenkomstig de omzendbrief, "met de nodige omzichtigheid te worden behandeld". Wat de 'woningdichtheid' en de 'bebouwbare oppervlakte' betreft, zijn de bepalingen van de Ministeriële Omzendbrief van 8 juli 1997 zeer duidelijk.

8.2 Ten onrechte stelt verwerende partij dat de omzendbrief geen verordenende waarde heeft (Antwoordnota van 16 december 2010, p. 4 al.2), doch een louter indicatieve en verduidelijkende waarde en dat de omzendbrief aldus niet kan dienen als grondslag voor de vernietiging van de bestreden beslissing. De omzendbrief is wel degelijk relevant voor de vernietiging van de bestreden verkavelingsvoorschriften en wel om de volgende reden:

- Vooreerst, wat de niet verordenende kracht van de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreft, lijkt Verwerende Partij uit het oog te verliezen dat voormelde omzendbrief gekoppeld wordt aan de schending van artikel 6 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972, dat wel als wettigheidstoets dient te worden beschouwd.
- Niets verzet er zich tegen dat de bepalingen van de Ministeriële Omzendbrief van 8 juli 1997 worden aangewend als staving van de argumenten van verzoekende partij.
- Tenslotte vermeldt de omzendbrief van 8 juli 1997: 'De ervaring bij de toepassing van het Koninklijk Besluit (lees: Koninklijk Besluit van 28 december 1972) gedurende meerdere jaren heeft het mogelijk gemaakt aan de hand van een reeks concrete gevallen, richtlijnen uit te werken die moeten gevolgd worden bij de toepassing in de praktijk van de planologische voorschriften.' Uit deze bepaling blijkt duidelijk dat richtlijnen van de Ministeriële Omzendbrief van 8 juli 1997 gebaseerd zijn op de concrete praktijk en gebruiken, zodat de richtlijnen niet zonder meer buiten beschouwing kunnen gelaten worden. Meer nog, een burger mag toch verwachten dat een overheid de door haar vooropgestelde krijtlijnen en/of het door haar gevoerde beleid, naleeft binnen het kader van haar uitvoerende macht en m.a.w. bij het nemen van haar beslissingen. Dit is een toepassing van het vertrouwensbeginsel, dit is een beginsel van behoorlijk bestuur dat inhoudt dat gerechtvaardigde verwachtingen die door het bestuur bij de rechtsonderhorigen zijn gewekt, zo enigszins mogelijk moeten worden gehonoreerd, op gevaar af anders het vertrouwen dat rechtsonderhorigen in het bestuur stellen, te misleiden.

...

Beoordeling door de Raad

1. Voorafgaand stelt de Raad vast dat de argumentatie die de verwerende partij in haar antwoordnota ontwikkelt omtrent de vermeende onbevoegdheid van de Raad niet kan gevolgd worden.

Luidens artikel 4.8.1, tweede lid, 1° VCRO spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning.

Zo de Raad vaststelt – aldus artikel 4.8.3, § 1 - dat een bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing. Een beslissing is onregelmatig, wanneer zij strijdt met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Het komt de Raad dus ontegensprekelijk toe de regelmatigheid van een vergunningsbeslissing, genomen in toepassing van het VCRO, te beoordelen.

De door de verwerende partij opgeworpen exceptie wordt niet weerhouden.

2. Nopens de beweerde schending van het Inrichtingsbesluit, en het beweerde gebrek in de motivering van de bestreden beslissing hieromtrent, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij bij de uiteenzetting van haar tweede middel, naast de schending van de materiële motiveringsplicht, ook de schending inroept van de formele motiveringsplicht zoals uitgedrukt in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing, zoals hoger geciteerd, weliswaar op en aantal punten gemotiveerd is en ook op een aantal van de gedurende het administratieve beroep geformuleerde bezwaren ingaat. Evenwel stelt de Raad ook vast dat de bestreden beslissing nergens uitdrukkelijk motiveert waarom het project past binnen een woonpark, de bestemming van de kwestieuze percelen.

Volgens artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, en anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften, volgt uit de samenlezing van artikel 1.1.2, 9° en artikel 7.4.4, §1 VCRO dat de voorschriften van het gewestplan verordenende kracht hebben en dit tot wanneer zij worden vervangen.

De in het Inrichtingsbesluit neergeschreven voorschriften zijn bestemmingsvoorschriften, zoals bedoeld in artikel 4.4.1, 1° VCRO: *“in welk geval het betrekking heeft op de omschrijving van de bestemmingsgebieden, in de zin van artikel 1, §1, tweede lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen”*.

Deze bestemmingsvoorschriften uit het Inrichtingsbesluit hebben dus eveneens verordenende kracht.

De bindende en verordenende kracht van het vigerende gewestplan en de daarmee overeenstemmende voorschriften uit het Inrichtingsbesluit brengt mee dat de vergunningverlenend bestuursorgaan ook bij het beoordelen van een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning, zelfs wanneer het een ogenschijnlijk beperkte wijziging of aanpassing betreft, nagaat of de geplande verkavelingswijziging nog overeenstemt met de planologische voorschriften, maar tevens of de geplande verkavelingswijziging alsdan nog verenigbaar is met het bestemmingsgebied. Het onderzoek van de aard van de uit te voeren werken en de invloed daarvan op het bestemmingsgebied zijn doorslaggevend in het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid met de bestemming.

Door zich te beperken tot de loutere vaststelling dat de bouwplaats in woonpark ligt, de omschrijving “woonpark” uit het Inrichtingsbesluit te citeren, een beschrijving te geven van de vergunde en te vergunnen toestand en te concluderen dat de aanvraag in overeenstemming is

met de voorschriften van het geldend gewestplan “zoals hoger omschreven” schendt de verwerende partij de op haar rustende verplichting uit artikel 2 van de formele Motiveringswet en van artikel 4.3.1, § 1 VCRO, nu zij nergens in de bestreden beslissing motiveert waarom de aangevraagde wijziging planologisch nog verenigbaar is met het bestemmingsgebied.

Dit klemmt des te meer nu vast staat dat gedurende de administratieve beroepsprocedure verschillende bezwaren – ondermeer door de verzoekende partij - werden geuit, precies omtrent de verenigbaarheid van het aangevraagde met de bestemming “woonpark”. In die omstandigheden diende de toetsing van de planologische verenigbaarheid zelfs des te zorgvuldiger gebeuren.

Dit eerste onderdeel van het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

De overige onderdelen van het tweede middel worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en in de aangegeven mate gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 juli 2010, waarbij aan de heer en mevrouw [REDACTED] en aan de heer en mevrouw [REDACTED] alias [REDACTED] vergunning tot wijziging van een verkavelingsvergunning werd verleend op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Ludo DE JAGER, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Ludo DE JAGER