

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0624 van 29 oktober 2013
in de zaak 1213/0002/A/1/0001

In zake: het **college van burgemeester en schepenen** van de **gemeente EVERGEM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Sofie DE MAESSCHALCK
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

Tussenkomende partij: de nv **AGROS**

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 3 september 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 12 juli 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 12 maart 2012 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een wijziging van een verkavelingsvergunning verleend wat betreft het voorschrift dat voor lot 2 een stedenbouwkundige vergunning kan worden aangevraagd en verleend zonder aanvraag voor lot 3. De andere gevraagde wijzigingen van de verkavelingsvergunning worden uit de vergunning gesloten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9940 Evergem, Kerkbruggestraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 982b.

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 tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 3 september 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK, die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Tom HUYGENS, die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomenende partij, 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. TUSSENKOMST

De nv AGROS verzoekt met een aangetekende brief van 10 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 5 december 2012 vastgesteld dat het verzoek kan worden ingewilligd.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomenst ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 14 november 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomenende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een wijziging van een verkavelingsvergunning, meer bepaald voor het wijzigen van de voorschriften voor lot 1 en 2:

“
...
Voor lot 1: wijziging gabarit te bouwen woning.

Voor lot 2: mogelijkheid om afzonderlijke garage te bouwen op scheidsgrens met lot 1 + mogelijkheid om stedenbouwkundige vergunning aan te vragen binnen de goedgekeurde voorschriften verkaveling doch afzonderlijk van lot 3.

...”

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied voor de eerste 50 meter, daarachter in groengebied.

Het perceel is gelegen binnen de omschrijving van de behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling van 18 augustus 2008 met referentie 44019/33799/V/V/313511/1.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 november tot en met 20 december 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig op 18 november 2011.

De Watering "De Burggravenstroom" adviseert voorwaardelijk gunstig op 30 november 2011.

De verzoekende partij weigert op 12 maart 2012 als volgt een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning:

"...

Voorliggende aanvraag betreft het wijzigen van de stedenbouwkundige voorschriften van de goedgekeurde verkaveling V31 51. De geplande wijziging heeft betrekking op de inplanting van het bijgebouw op lot 2, het wijzigen van de voorschriften met betrekking tot de kroonlijsthoogte van lot 1 en het wijzigen van de voorschriften van lot 2 voor wat betreft het indienen van een aanvraag los van een aanvraag voor de loten 3 en 4.

Voorliggende aanvraag geeft aanleiding tot volgende bezwaren:

- Door het vastleggen van een verplichte kroonlijsthoogte op lot 1 dient ook de verkaveling V3739/1 gewijzigd te worden. Het betreft hier immers een lot bestemd voor halfopen bebouwing, waarbij de geplande woning dient aan te sluiten op de woning uit de verkaveling V3739/1. De wijziging van de verkaveling V3739/1 werd niet aangevraagd zodat door het niet afstemmen van de stedenbouwkundige voorschriften van beide loten er een stedenbouwkundig onverantwoorde situatie ontstaat. Daarnaast wenst de bouwheer op lot 1 een woning op te richten zonder rekening te houden met het gabariet van de woning Kerkbruggestraat 19. In tegenstelling tot wat de aanvrager in zijn nota stelt betreft het hier een recent gerenoveerde woning zodat door niet aan te sluiten op het gabariet van deze woning een stedenbouwkundig onverantwoorde situatie zal ontstaan die als zeer storend zal ervaren worden.

- Voor het wijzigen van de voorschriften van lot 2 met betrekking tot het bouwen van een woning zonder dat gebouwd wordt op de loten 3 en 4 dient eveneens een verkavelingswijziging gevraagd te worden voor deze loten 3 en 4. De voorgestelde wijziging heeft immers gevolgen voor de stedenbouwkundige voorschriften van deze loten 3 en 4. Voor deze loten 3 en 4 werd geen wijziging van de voorschriften gevraagd zodat de aanvraag dient geweigerd te worden.

- De voorgestelde wijziging om geen stedenbouwkundige vergunning per bouwblok te moeten aanvragen is, los van bovenvermelde opmerkingen, stedenbouwkundig niet verantwoord. Het stedenbouwkundig voorschrift uit de oorspronkelijke verkavelingsvergunning om per bouwblok één aanvraag stedenbouwkundige vergunning in te dienen geeft de beste garantie dat de betrokken eigenaars in onderling overleggen hun bouwplannen afstemmen op elkaar en zorgt ervoor dat geen onbebouwde percelen met op de perceelsgrenzen een wachtgevel gecreëerd worden.

- Het voorstel om op lot 2 een bijgebouw (garage) toe te laten in de bouwvrije zijstrook van het hoofdgebouw is stedenbouwkundig niet verantwoord en in strijd met wat

algemeen gangbaar is. In het voorstel wordt de bouwzone van het hoofdgebouw uitgebreid en wordt een halfopen bebouwing gecreëerd zonder dat op lot 1 een koppeling voorzien wordt. Dit laatste is gezien de erfdiensbaarheidzone van Aquafin onmogelijk.
...

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 10 april 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 juni 2012 dit administratief beroep gedeeltelijk in te willigen en de wijziging van de verkavelingsvergunning te vergunnen wat betreft het voorschrift dat voor lot 2 een stedenbouwkundige vergunning kan worden aangevraagd en verleend zonder aanvraag voor lot 3. De andere gevraagde wijzigingen dienen volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uit de vergunning te worden gesloten.

Na de hoorzitting van 5 juni 2012 beslist de verwerende partij op 12 juli 2012 als volgt het administratief beroep gedeeltelijk in te willigen en de wijziging van de verkavelingsvergunning te vergunnen wat betreft het voorschrift dat voor lot 2 een stedenbouwkundige vergunning kan worden aangevraagd en verleend zonder aanvraag voor lot 3, en de andere gevraagde wijzigingen uit de vergunning te sluiten:

“ ...

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.

Een verkaveling is in eerste instantie een werkinstrument om op een éénduidige 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 andere kavels binnen de verkaveling.

De bestaande en niet vervallen verkaveling omvat de ordening van een gedeelte van de woonzone langs de Kerkbruggestraat en omvat 6 loten, waarvan lot 1 gekoppeld aan de links aanpalende woning, de loten 2, 3 en 4 voor de oprichting van 3 gekoppelde residentiële woningen en de loten 5 en 6 voor de oprichting van 2 gekoppelde woningen.

Voorliggende verkavelingswijziging heeft enkel betrekking op de loten 1 en 2 en beoogt het aanpassen van het gabariet bij lot 1 aangepast aan de verkavelingsvoorschriften van het links aanpalende perceel, het loskoppelen van de stedenbouwkundige aanvraag van lot 2 met de loten 3 en 4, en de gewijzigde inplanting van het bijgebouw op lot 2.

De gemeente is van oordeel dat een wijziging voor het gabariet van lot 1 niet kan los van de wijziging van het gabariet op het links aanpalende perceel lot 4, en gelegen binnen een andere verkaveling, immers wordt enkel op deze manier gestreefd naar een overeenstemming van de stedenbouwkundige voorschriften.

Appellant is van mening dat de bestaande toestand op de links aanpalende kavel niet representatief is en beoogt een wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften aangepast aan de ontworpen stedenbouwkundige voorschriften van de links aanpalende kavel die verschillen van de bestaande bebouwingstoestand.

Beide partijen verwijzen, met betrekking tot de links aanpalende woning, naar lot 4 binnen de goedgekeurde en niet vervallen verkaveling van 11 maart 1997. Evenwel blijkt uit deze verkavelingsvergunning dat lot 4 uit de betrokken verkaveling werd gesloten, met andere woorden is er geen sprake van een toekomstig gewenst of vastgelegd gabariet voor de links aanpalende kavel.

De architecturale éénheid tussen de links aanpalende woning en lot 1 werd opgenomen in de verkaveling van 18 augustus 2008 bij de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot lot 1, waarbij werd vermeld dat de geplande woning op lot 1 dient aan te sluiten op de woning links voor wat betreft de voorste kroonlijsthoogte en dakhelling. Dergelijk voorschrift is duidelijk en houdt op een voldoende wijze rekening met de bestaande bebouwing op de links aanpalende kavel en de onbebouwde toestand van lot 1.

Teneinde de nieuw te bouwen woning op lot 1 niet te richten op de bestaande aanpalende bebouwing komt de architecturale éénheid te vervallen welke ruimtelijk niet gewenst is. Bij de aankoop van lot 1 was immers voldoende duidelijk wat de maximale bebouwingsmogelijkheden waren, hierop wijzigingen toestaan zal niet leiden tot een betere stedenbouwkundige aanleg en komt bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking. Dit neemt echter niet weg dat naast de aansluiting op het bestaande gabariet van lot 4 op lot 1 een ruimer gabariet wordt ontwikkeld zoals beschreven in de stedenbouwkundige voorschriften, evenwel afgebouwd naar de links aanpalende woning.

Een tweede deel van de verkavelingswijziging beoogt het loskoppelen van de stedenbouwkundige aanvraag met betrekking tot lot 2 van de andere loten 3 en 4.

De gemeente is van oordeel dat hiervoor eveneens een verkavelingswijziging dient aangevraagd voor de loten 4 en 5 die tot hetzelfde bouwblok behoren en dat een gezamenlijke aanvraag de enige garantie is om een verantwoord stedenbouwkundig geheel te realiseren.

Het nastreven van een architecturaal geheel wordt geacht begrepen te zijn in enerzijds de beoordeling van de verkavelingsvergunning van 18 augustus 2008 (zit ondermeer vavat in de verkavelingsvoorschriften 2a, 2c, 1d en 1e, evenwel ontbreken stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de gesloten bebouwing) en anderzijds bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de betrokken kavels.

Het voorschrift met betrekking tot de gekoppelde aanvraag gaat evenwel voorbij aan de definitie van verkavelen die erop gericht is om kavels te verkopen en een wijziging van dit voorschrift kan aanvaard worden genomen gelet op de overige voorschriften die een

voldoende garantie bieden op een verantwoord stedenbouwkundig geheel. Het kan immers niet aanvaard worden dat één van de eigenaars die een kavel gekocht hebben niet kunnen beginnen bouwen om reden dat de andere eigenaars deze intentie (nog) niet hebben. Zo wordt in het beroepsschrift vermeld dat de aanpalende eigenaar nog niet wenst te bouwen op de kavels 3 en 4. Subsidiair kan vermeld dat het een taak is van de gemeente om een gericht beleid te voeren om 'slapende' bouwkavels te vermijden. De gemeente Evergem heeft hiervoor een belasting op onbebouwde kavels ingevoerd. Het is echter niet aanvaardbaar dat één van de eigenaars van een kavel binnen de verkaveling buiten zijn wil om deze belasting dient te betalen. De voorgestelde verkavelingswijziging is bijgevolg aanvaardbaar.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen dat de loten 3 & 4 bij deze wijziging dienen te worden betrokken, wordt niet bijgetreden, aangezien verder geen ruimtelijke wijzigingen voorgesteld worden die direct impact hebben op die loten.

Een derde deel van de verkavelingswijziging heeft betrekking op de inplanting van het bijgebouw op lot 2.

In de bestaande verkaveling wordt bepaald dat de oprichting van een bijgebouw op lot 2 mogelijk is langs de perceelsgrens met lot 3, het betreft evenwel geen gekoppeld bijgebouw.

Volgens het gewijzigd voorschrift wordt het bijgebouw aangebouwd op de hoofdbouw op 6 m achter de voorgevellijn van de hoofdbouw, de oppervlakte bedraagt maximaal 18 m² en de bouwhoogte wordt beperkt tot 3 m. Een dergelijke ontwikkeling, die de zuivere halfopen bouwvorm aantast, kan enkel worden aanvaard wanneer dit gebeurt op beide aanpalende percelen (lot 1 en lot 2) zodat als het ware een semi-halfopen bebouwing ontstaat die gekoppeld wordt door middel van een teruggetrokken lager garagevolume.

Appellant stelt tijdens de hoorzitting dat ook kan akkoord gegaan worden met een dieper ingeplante garage; Op dit punt wordt klaarblijkelijk niet langer aangedrongen op de gevraagde verkavelingswijziging.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. 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 17 juli 2012 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld met een aangetekende brief van 3 september 2012.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, krachtens artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO belang heeft om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing, zonder dit belang verder te moeten staven.

De verzoekende partij heeft ook correct beslist om bij de Raad beroep in te stellen, zoals blijkt uit haar beslissing van 30 juli 2012 om in rechte te treden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1 VCRO, artikel 19, lid 3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna het Inrichtingsbesluit genoemd), artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel.

Volgens de verzoekende partij zijn een aantal determinerende motieven met betrekking tot de vergunde verkavelingswijziging kennelijk onredelijk.

De verzoekende partij stelt dat, aangezien het oorspronkelijk voorschrift blijft gelden dat er “per bouwblok” één enkele stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet worden ingediend, nog steeds voor de loten 3 en 4 een gezamenlijke aanvraag voor de hele bouwblok moet worden aangevraagd met inbegrip van het betrokken lot 2. Door de bestreden beslissing zal dit volgens de verzoekende partij echter niet mogelijk zijn, waardoor de bestreden beslissing wel degelijk verregaande gevolgen heeft voor de loten 3 en 4.

De verzoekende partij stelt verder dat het oorspronkelijke voorschrift met betrekking tot de gekoppelde aanvraag de beste garantie is voor een architecturaal stedenbouwkundige eenheid van het bouwblok, waardoor gegarandeerd wordt dat de afzonderlijke woonentiteiten op elkaar worden afgestemd en dat er geen wachtgevels ontstaan op één van de percelen.

De verwerende partij is volgens de verzoekende partij ook niet ingegaan op het weigeringsmotief van de verzoekende partij met betrekking tot het creëren van wachtgevels.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat het standpunt in de bestreden beslissing dat niet kan worden aanvaard dat de eigenaar van lot 2 niet kan beginnen bouwen omwille van de onwil van de andere eigenaar van loten 3 en 4, kennelijk onredelijk is, omdat de eigenaar van lot 2 immers reeds werd geïnformeerd van de bewuste verkavelingsvoorschriften op het ogenblik van de aankoop.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de wijziging van het voorschrift voor lot 2 impliceert dat een door de eigenaars van lot 3 en 4 ingediende stedenbouwkundige aanvraag alleen nog betrekking kan hebben op hun percelen.

Verder verwijst de verwerende partij naar de motivering in de bestreden beslissing dat het architecturaal geheel begrepen is in de verkavelingsvoorschriften en dat de toetsing aan deze verkavelingsvoorschriften gebeurt op het ogenblik van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

De verwerende partij stelt dat zij niet is ingegaan op het weigeringsmotief van de verzoekende partij met betrekking tot de wachtgevel omdat de verwerende partij niet verplicht is om op alle argumenten te antwoorden en de bestreden beslissing voldoende de motieven vermeldt waarop zij gesteund is.

Tot slot stelt de verwerende partij dat de motivering met betrekking tot de intentie van de eigenaar van lot 3 en 4 om niet te bouwen en met betrekking tot het euvel van de 'slapende' kavels die als grondspeculatie worden gekocht, niet kennelijk onredelijk is.

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe dat artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat wanneer een gebied geordend is door een verkavelingsvergunning en de voorschriften de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten bevatten, de verkavelingsvoorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. De verwerende partij mocht er dus volgens de tussenkomende partij terecht van uitgaan dat de verkavelingsvoorschriften de criteria van een goede ruimtelijke ordening weergeven.

Verder stelt de tussenkomende partij dat voor de bebouwing van loten 3 en 4 de vereiste blijft gelden dat zij in één aanvraag vergund moeten worden, waardoor er geen wijziging van de voorschriften van de loten 3 en 4 nodig is.

De tussenkomende partij wijst er ook op dat de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften geen garantie op uniformiteit voor de drie percelen biedt, omdat de drie woningen een andere bouwstijl kunnen hebben.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de verkavelingswijziging alleen een loskoppeling voorziet van lot 2 ten opzichte van lot 3 en niet ten opzichte van lot 4. Minstens voor lot 4 blijkt dan volgens de verzoekende partij dat er geen loskoppeling wordt voorzien van lot 2 en 3, maar dat zal door de bestreden beslissing in de praktijk niet meer mogelijk zijn. Dit is volgens de verzoekende partij een aanzienlijke implicatie voor de andere loten, waar de verwerende partij ten onrechte geen rekening mee heeft gehouden.

Verder stelt de verzoekende partij dat door het creëren van een wachtgevel de omgeving langdurig zal worden aangetast en dat de bestreden beslissing op dit vlak onvoldoende is gemotiveerd.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand, dit is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor de aanvraag onderzocht moeten worden.

In de uitoefening van het wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die over een discretionaire bevoegdheid beschikt.

De Raad is alleen bevoegd om te onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem toegekende appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald of hij is

uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of hij die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk heeft kunnen beslissen.

2.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de stedenbouwkundige aanvraag met betrekking tot lot 2 mag losgekoppeld worden van de andere loten 3 en 4.

Het oorspronkelijk in artikel 1 van de verkaveling van 18 augustus 2008 vermelde stedenbouwkundig voorschrift luidt als volgt:

“
...
de stedenbouwkundige vergunning voor de hoofdgebouwen dient per bouwblok tegelijkertijd te worden aangevraagd.
...”

De verwerende partij vervangt dit voorschrift in de bestreden beslissing voor lot 2 in:

“
...
stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden zonder aanvraag voor lot 3.
...”

De verwerende partij vergunt de door de tussenkomende partij gevraagde wijziging van het verkavelingsvoorschrift omdat een “gekoppelde aanvraag (...) voorbij(gaat) aan de definitie van verkavelen die erop gericht is om kavels te verkopen”, omdat “de overige voorschriften voldoende garantie bieden op een verantwoord stedenbouwkundig geheel” en omdat de verwerende partij niet wilt dat “één van de eigenaars die een kavel gekocht hebben niet kunnen beginnen bouwen om reden dat de andere eigenaars deze intentie (nog) niet hebben”.

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden wanneer zij stelt dat de verwerende partij de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk heeft getoetst.

De verwerende partij heeft met de bestreden beslissing alleen de mogelijkheid voor het indienen van een aparte aanvraag voor lot 2 vergund.

Voor het overige zijn alle stedenbouwkundige voorschriften, die in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning zijn beschreven met betrekking tot “materialen en kleuren”, “dakhelling”, “dakkapellen”, “gevelbreedte”, “bouwlagen”, “bouwvrije zijdelingse stroken”, “bouwdiepte”, “inplanting” en de bepalingen in verband met het gabariet en de kroonlijsthoogte, nog steeds van toepassing.

De verwerende partij bevestigt dit expliciet in de bestreden beslissing door te stellen dat het “*nastreven van een architecturaal geheel wordt geacht begrepen te zijn in enerzijds de beoordeling van de verkavelingsvergunning van 18 augustus 2008 (zit ondermeer vervat in de verkavelingsvoorschriften 2a, 2c, 1d en 1e...)*”.

De tussenkomende partij verwijst dan ook terecht naar artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO, dat bepaalt:

“
...
indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning

voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.
...”

De verwerende partij kan dus voor de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening deels verwijzen naar de bestaande, ongewijzigde voorschriften.

De beoordeling van de verwerende partij dat de verdere beoordeling van het nastreven van een architecturaal geheel zal gebeuren bij de beoordeling van een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, is niet kennelijk onredelijk.

Dat de verzoekende partij een gekoppelde aanvraag “de beste garantie” vindt voor een architecturale stedenbouwkundige eenheid van het bouwblok, maakt daarom de beoordeling van de verwerende partij niet kennelijk onredelijk.

De kritiek van de verzoekende partij is op dit vlak opportuiniteitskritiek. De Raad mag zich evenwel niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

3.

Verder oordeelt de Raad dat, ook al stelt het voorschrift dat “de stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden zonder aanvraag voor lot 3” en niet verduidelijkt dat dit ook geldt voor lot 4, het gevolg hetzelfde is.

Het oorspronkelijke voorschrift bepaalt immers dat voor de drie loten één gezamenlijke bouwaanvraag moet ingediend worden.

Nu het gewijzigde voorschrift bepaalt dat voor lot 2 een aanvraag kan ingediend worden zonder aanvraag voor het aangrenzend lot 3, volgt hieruit impliciet dat er geen aanvraag meer moet ingediend worden voor het hele bouwblok, bestaande uit loten 2, 3 en 4.

Het voorschrift dat er “per bouwblok” een(zelfde) aanvraag moet worden ingediend, wordt impliciet opgeheven voor lot 2 wanneer lot 3 niet meer moet opgenomen worden in een aanvraag voor lot 2.

Het “bouwblok” in het oorspronkelijk voorschrift bestaat als het ware niet meer in een aanvraag voor lot 2, omdat lot 2 wordt ‘losgekoppeld’ van lot 3.

Het niet vermelden van lot 4 in het gewijzigd stedenbouwkundig voorschrift kan dus niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Het stedenbouwkundig voorschrift dat er één aanvraag per bouwblok moet worden ingediend, blijft wel bestaan voor lot 3 en 4.

De verwerende partij kan dus terecht stellen dat dit geen verder ruimtelijk gevolg heeft voor lot 3 en 4. Hiervoor moet immers nog steeds één gezamenlijke aanvraag ingediend worden.

4.

De Raad volgt de verzoekende partij ook niet wanneer zij stelt dat de kopers van lot 2 bij de aankoop reeds geïnformeerd waren dat er een aanvraag voor het volledige bouwblok moest ingediend worden en dat daardoor het standpunt van de verwerende partij kennelijk onredelijk is.

Ook dit standpunt van de verzoekende partij betreft een loutere opportuiniteitskritiek. De verwerende partij meent immers dat de verkavelingswijziging er voor zorgt dat de eigenaar van lot 2 niet meer afhankelijk is van de intentie van de eigenaar van lot 3 en 4. Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing dat de verkavelingswijziging ‘slapende’ bouwkavels vermijdt en dat zo ook vermeden wordt dat de tussenkomen de partij, buiten haar wil om, een belasting op ‘slapende’ kavels moet betalen. De verzoekende partij toont niet aan dat dit motief kennelijk onjuist of onredelijk is.

5.

De verzoekende partij stelt tot slot dat de verwerende partij niets motiveert in verband met het weigeringsmotief van de verzoekende partij dat de verkavelingswijziging een wachtgevel creëert en dat dit de ruimtelijke ordening niet ten goede komt.

Vooreerst moet de verwerende partij niet punt per punt elk argument uit de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij bespreken. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing de redenen kunnen worden afgeleid waarom de verwerende partij een bezwaar of andersluidend advies negeert.

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk de wil van de verwerende partij om ‘slapende’ bouwkavels te vermijden en de eigenaar van lot 2 de mogelijkheid te bieden om een kavel te bebouwen, terwijl de eigenaar van de naastliggende loten “nog niet wenst te bouwen op de kavels 3 en 4”. Ook vermeldt de bestreden beslissing dat een gekoppelde aanvraag “voorbij(gaat) aan de definitie van verkavelen die erop gericht is om kavels te verkopen”.

De verzoekende partij toont niet aan dat deze motivering kennelijk onredelijk of onjuist is. Artikel 4.1.1, 14° VCRO definieert “verkavelen” immers als volgt:

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

Het doel van een verkavelingsvergunning is dan ook expliciet dat de kavels bebouwd worden, nu de definitie uitdrukkelijk vermeldt “met het oog op woningbouw”.

Het creëren van een wachtgevel omdat de aangrenzende kavel nog niet onmiddellijk bebouwd wordt, is inherent aan het systeem van een verkavelingsvergunning die een zone met halfopen en gesloten bebouwing voorziet.

De verzoekende partij onderbouwt niet waarom de voor haar storende wachtgevel een “langdurige” aantasting zal zijn van het bestaande onbebouwd terrein. De verzoekende partij verduidelijkt niet waarom dit argument doorslaggevend is om de beoordeling van de verwerende partij, die de mogelijkheid biedt aan de tussenkomen de partij zijn lot te bebouwen, als kennelijk onredelijk of onjuist te beschouwen.

De verwerende partij motiveert afdoende waarom de aanvraag voor lot 2 kan losgekoppeld worden van het aangrenzend lot. Het creëren van een tijdelijke wachtgevel is geen doorslaggevend element om te besluiten tot een kennelijk onredelijke beoordeling van de verwerende partij.

De Raad oordeelt dan ook dat de motivering van de bestreden beslissing, omwille van de concrete omstandigheden van de zaak, volstaat als toetsing van de aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij slaagt er niet in om de onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van deze motieven aan te tonen.

Het enig middel is dan ook ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv AGROS is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 oktober 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS