

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2011/0211 van 20 december 2011
in de zaak 2010/0661/A/2/0612

In zake: 1 de **gemeente NAZARETH**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen
2. het **college van burgemeester en schepenen** van de **gemeente NAZARETH**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Wannes THYSSEN
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer Johan KLOKOCKA

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*

de bvba XXXXXXXXXX

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Frédéric CORYN
kantoor houdende te 9000 Gent, Casinoplein 19
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 28 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 17 juni 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth van 8 februari 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij onder voorwaarden de vergunning verleend voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning van 12 oktober 1962 voor het opsplitsen van het lot 10 in een lot 10a en een lot 10b.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED], zijnde lot 10 van de verkaveling.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 november 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK die loco advocaten Bert ROELANDTS en Wannes THYSSEN verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer Johan KLOKOCKA, jurist, die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Frédéric CORYN, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Tijdens de openbare terechtzitting van 8 november 2011 verklaart de raadsman van de verzoekende partijen dat de eerste verzoekende partij afstand doet van het door haar ingestelde beroep.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De bvba [REDACTED] vraagt met een op 28 juli 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 18 januari 2011, dat er grond is om het verzoek voorlopig in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

Met dezelfde beschikking verzocht de voorzitter van de tweede kamer de verzoekende partij tot tussenkomst een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden bij haar uiteenzetting ten gronde te voegen.

Bij haar uiteenzetting ten gronde heeft de verzoekende partij tot tussenkomst de gevraagde stukken gevoegd. Na onderzoek van deze stukken stelt de Raad vast dat de tussenkomende partij over de vereiste hoedanigheid beschikt en dat het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk is en kan worden ingewilligd.

IV. FEITEN

Op 21 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth een aanvraag in voor een vergunning voor *“het wijzigen van een verkavelingsvergunning”*.

Meer bepaald behelst de aanvraag de opsplitsing van het lot 10 in de vergunde niet-vervallen verkaveling van 12 oktober 1962 in twee loten zijnde een lot 10a en een lot 10b. Het lot 10a zou de bestaande woning bevatten. Het lot 10b zou dan achter lot 10a gelegen zijn en bestemd zijn voor een woning in open bebouwing.

Een eerdere aanvraag tot wijziging van de voorschriften van het lot 10 is door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth geweigerd op 18 april 2005.

Met betrekking tot dit lot 10 en de gehele verkaveling kan volgende voorgeschiedenis worden geschetst:

- op 12 oktober 1962 verleent het college van burgemeester en schepenen van Eke een verkavelingsvergunning voor tien loten met als voorwaarde dat de hoevegebouwen op het perceel naast lot 10 behouden dienen te blijven;
- op 9 maart 1968 verleent het college van burgemeester en schepenen van Eke een stedenbouwkundige vergunning voor lot 10 voor het bouwen van een werkhuis voor koelinrichtingen;
- op 28 januari 1973 keurt het college van burgemeester en schepenen van Eke de wijziging goed van de verkavelingsvergunning nl. het samenvoegen van de loten 1, 2 en 3 tot 2 loten voor open bebouwing;
- op 4 maart 1974 verleent het college van burgemeester en schepenen van Nazareth een stedenbouwkundige vergunning voor lot 10 voor het bouwen van een woning;
- op 27 november 1989 verleent het college van burgemeester en schepenen van Nazareth een stedenbouwkundige vergunning voor lot 10 voor het bouwen van een werkplaats;
- op 12 december 1989 schorst de gemachtigde ambtenaar de vergunning van 27 november 1989 voor het bouwen van de werkplaats;
- op 27 december 1989 gaat het college van burgemeester en schepenen over zowel tot de intrekking van de vermelde beslissing van 27 november 1989 als tot de weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een werkplaats; de werkplaats werd uiteindelijk toch zonder stedenbouwkundige vergunning opgericht op lot 10;
- op 6 mei 2002 weigert het college van burgemeester en schepenen van Nazareth een wijziging van de verkaveling gevraagd door bvba [REDACTED]; deze wijziging werd gevraagd met het oog op het regulariseren van het bestaand, wederrechtelijk opgericht bedrijfsgebouw en met het oog op het oprichten van een nieuw bedrijfsgebouw op de loten 9 en 10;
- op 23 september 2003 keurt het college van burgemeester en schepenen van Nazareth een wijziging van de verkaveling goed voor wat betreft het lot 6 nl. voor het oprichten van een carport en een zwembad;
- op 6 oktober 2003 weigert het college van burgemeester en schepenen van Nazareth een stedenbouwkundige vergunning voor lot 10 voor de uitbreiding van een magazijn;
- op 6 mei 2004 weigert de verwerende partij in beroep een stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van het magazijn;
- op 1 september 2004 weigert het college van burgemeester en schepenen van Nazareth een wijziging van de verkaveling voor het lot 10 voor wat betreft de bekrachtiging van de akkoordverklaringen van 17 januari 1968 en voor wat betreft het wijzigen van de inplanting van de gebouwen in de zone voor koeren en hovingen;

- op 18 april 2005 weigert het college van burgemeester en schepenen van Nazareth een wijziging van de verkaveling voor wat betreft de opdeling van de oorspronkelijk te behouden hofstede in een lot 11 en de rest van de hofstede en voor wat betreft de wijziging van de voorschriften voor het lot 10 en 11 met het oog op het bekomen van een regularisatievergunning voor het bestaand onvergund bedrijfsgebouw en de latere uitbreiding ervan met een luifel;
- op 30 augustus 2006 weigert het college van burgemeester en schepenen van Nazareth een wijziging van de verkaveling voor wat betreft de opdeling van de oorspronkelijk te behouden hofstede in een lot 11 en de rest van de hofstede en voor wat betreft de wijziging van de voorschriften voor het lot 10 en 11;
- op 8 maart 2007 weigert de verwerende partij in beroep de vergunning voor de wijziging van de verkaveling voor wat betreft de opdeling van de oorspronkelijk te behouden hofstede in een lot 11 en de rest van de hofstede en voor wat betreft de wijziging van de voorschriften voor het lot 10 en 11;
- op 11 mei 2009 keurt het college van burgemeester en schepenen van Nazareth de wijziging van de verkaveling voor bvba [REDACTED] goed teneinde op het perceel, palende aan lot 10, 11 eengezinswoningen op te richten met bijbehorende wegenis- en rioleringswerken en de aldaar bestaande hoevegebouwen te mogen slopen.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan 'Oudenaarde', gelegen in woongebied.

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

Het perceel is eveneens gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling van 12 oktober 1962.

De medekavelanten werden door de vergunningaanvrager op de hoogte gebracht van de aanvraag. Bijna alle medekavelanten dienen een bezwaar in tegen de gevraagde wijziging.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth weigert op 8 februari 2010 de wijziging van de verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

“...

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het College van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar uitgebracht op 28 januari 2010.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in de voorliggende beslissing:

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag:

De aanvraag is gelegen langs de [REDACTED], een voldoende uitgeruste gemeenteweg. De aanvraag maakt deel uit van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling bestemd voor open bebouwing en is hierin gekend als lot 10. Op het lot 10 staat een eengezinswoning langs de voorzijde van de [REDACTED]. Achteraan is er een betonverharding aanwezig. Deze betonverharding zal grotendeels worden verwijderd en vervangen door een tuinzone rond de nieuw te bouwen woning. Er wordt ook een groenscherm aangeplant langs de perceelsgrens van het lot 9. Huidige aanvraag beoogt het wijzigen van een verkaveling

met betrekking tot het opsplitsen van lot 10 in 2 loten, lot 10a en 10b. Lot 10b is bestemd voor open bebouwing achter de bestaande woning op lot 10a.

...

Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

- overwegende dat de aanvraag een wijziging van een verkaveling met betrekking tot het opsplitsen van lot 10 in 2 loten, lot 10a en 10b betreft. Lot 10b is bestemd voor open bebouwing achter de bestaande bebouwing op lot 10;
- overwegende dat alle medekavelanten op de hoogte zijn gebracht van de geplande verkavelingswijziging bij beveiligde zending van 21 december 2009;

- ...

- overwegende dat alle eigenaars van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar hebben ingediend bij het College van burgemeester en schepenen. Deze eigenaars bezitten meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels;

Overwegende dat de bezwaren handelen over het feit dat er een bedrijfsgebouw werd opgetrokken zonder vergunning in een zone waarin bouwwerken niet werden toegelaten, waarvan de betonnen grondplaat, over de totale oppervlakte van het terrein nog steeds aanwezig is. Het gaat hier dus om het in stand houden van een bouwmisdrijf.

Gelet op een aantal weigeringen tot verkavelingswijzigingen van 6 mei 2002, 1 september 2004, 18 april 2005 en 8 maart 2007 omwille van het niet toelaten van alle andere bebouwing op het perceel en een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering.

Het ruimtelijk structuurplan Nazareth bepaalt als beleidsvisie "het verder versterken van een reeds goed functionerende en leefbare woongemeente omringd door een kwaliteitsvolle open ruimte. Een evenwichtige evolutie betekent het respecteren van enerzijds de ecologische draagkracht (ruimte en milieu) en anderzijds de functionele en maatschappelijke draagkracht van de gemeenschap." In het kader daarvan kan de nadruk gelegd worden op het verbeteren van de verblijfskwaliteiten, met respect voor een rustige leefomgeving.

Telkens werd de nadruk gelegd op het landelijk karakter van de omgeving. Alle tot hertoe toegelaten bouwwerken en ontplooidde activiteiten hebben steeds dit karakter gerespecteerd en dit verlangen we nu ook van deze verkavelingswijziging.

De aanvraag tot verkavelingswijziging moet om bovenstaande motivering geweigerd worden;

- overwegende dat het toestaan van deze verkavelingswijziging zou kunnen gelden als een precedent voor eventuele andere verkavelingswijzigingen met betrekking tot het bouwen van een eengezinswoning in tweede bouwzone wat zeker niet de bedoeling kan zijn;
- overwegende dat de aanvraag aanleiding geeft tot fundamentele stedenbouwkundige opmerkingen en stedenbouwkundig niet kan worden aanvaard.

..."

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 10 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 21 mei 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de wijziging van de verkavelingsvergunning te weigeren met de volgende motivering:

“
...

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het gebouwd eigendom is gelegen langs de volwaardig uitgeruste gemeenteweg [REDACTED] in Eke, deelgemeente van Nazareth, gesitueerd ten westen van de gewestweg [REDACTED] en op +/- 500m van het centrum van Eke. Het perceel is gelegen binnen een omgeving gekenmerkt door vrijstaande bebouwing met verschillende functies waaronder een school, een bejaardenhome, tegenoverliggende sportvelden en particuliere eengezinswoningen ingeplant op een wisselende diepte ten opzichte van de voorliggende straat.

Op het perceel bevindt zich op +/- 9m van de straat, een bestaande vergunde eenlaagse woning in L-vorm (voorheen woning met voormalig bedrijfsbureel) met de korte zijde tot tegen de rechter perceelsgrens en tot +/- 9m van de linker perceelsgrens. Naast en achter de woning ligt een betonnen vloer tot tegen de laterale en achterste perceelsgrenzen met een diepte van +/- 50m. De muuraanzet van een inmiddels gesloopt bedrijfsgebouw in de achterste rechterhoek is nog zichtbaar.

De verkavelingswijziging wordt gevraagd voor het betreffende perceel, lot 10, dat deel uitmaakt van een goedgekeurde verkaveling bestaande uit tien loten. Het lot heeft een totale oppervlakte van ca 3.580m² met een straatbreedte van 41,15m en een diepte van gemiddeld 87m. De vraag heeft tot doel het lot 10 op te splitsen in 2 volwaardige loten van elk ca 1.800m² waarbij lot 10b bestemd wordt voor een open bebouwing achter de bestaande woning op het nieuwe lot 10a. Op het nieuwe lot 10b wordt de bouwzone voorzien in het midden van het perceel waarbij de bouwvrije stroken tot de laterale perceelsgrenzen 15 m bedragen. De toegang naar het nieuwe lot wordt voorzien via een private toerit links van de bestaande woning op lot 10a.

...

2.5 Beoordeling

...

2.5.2 De juridische aspecten

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

De voorliggende aanvraag beoogt een verkavelingswijziging met het oog op de splitsing van het bebouwd lot 10 in 2 loten, lot 10a en lot 10b met de mogelijkheid om op lot 10b een vrijstaande eengezinswoning op te richten op een bouwzone met een maximale grondoppervlakte van 15 m x 15 m.

...

Een wijziging kan slechts aanvaard worden indien dit bijdraagt tot een aanvaardbare stedenbouwkundige uitbouw van het gebied zonder nadelige gevolgen voor de aanpalenden en de andere kavels binnen de verkaveling.

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 (...)

De oorspronkelijk vergunde verkaveling dd. 12 oktober 1962 telde 10 loten voor vrijstaande bebouwing; in de vergunning werd bijkomend gesteld dat de hoevegebouwen

rechts van de loten als hofstede dienden behouden te blijven. De loten 1 en 2 zijn nog niet bebouwd.

De woning op lot 10 is vergund; het lot 10 zelf heeft een gedeeltelijke uitbreiding gekend naar het perceel waar de hoevegebouwen stonden. Lot 10 is thans kadastraal gekend onder [REDACTED]; het rechts naastliggende perceel (hoevegebouwen) kent het kadastraal nummer [REDACTED].

De vergunning tot wijziging in oppervlakte van lot 10 van 1.566 m², straatbreedte 18 m, naar een oppervlakte van 3580 m², straatbreedte 41,15 m, kon niet worden voorgelegd in de gemeente. Perceel [REDACTED] wordt door de aanvrager evenwel beschouwd als lot 10 van de verkaveling. Voor het perceel [REDACTED] werd op 3 maart 2008 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwrijp maken van het terrein, perceel [REDACTED], en op 11 mei 2009 verleende het college van burgemeester en schepenen van Nazareth “een wijziging van de verkaveling waarbij op het in afmetingen gewijzigde lot 11 met een oppervlakte van 4253 m², elf eengezinswoningen met bijhorende wegenis- en rioleringswerken worden voorzien na het slopen van de bestaande hoevegebouwen”. Heden worden op dit perceel vergunde woningen opgetrokken.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Met het beoogde doel van de aanvraag om een bijkomend lot te creëren op het bestaande lot 10 kan worden ingestemd. Het lot 10 met een diepte van +/- 87 m, heeft thans een straatbreedte van 41,15 m en is daardoor ongeveer driemaal breder dan de overige loten. De oppervlakte voor het voorgestelde lot 10a met de bestaande woning bedraagt +/- 15 are terwijl achterliggend nog een oppervlakte beschikbaar is van bijna 21 are. Dit is een zeer ruime kaveloppervlakte die de oppervlaktes van een aantal kavels uit de verkaveling overstijgt en waarop een vrijstaande woning met voldoende afstand tot de perceelgrenzen kan worden opgericht. Het bezwaar dat de woning in tweede bouwzone wordt opgericht en daardoor voor een precedent zou zorgen, wordt niet gevolgd. Op het recht van lot 10 liggend perceel worden thans 11 woningen gerealiseerd langs een nieuwe dwars op de [REDACTED] gerichte straat. Achter de achterste perceel grens van het lot 10 ligt een goedgekeurde verkaveling met 290 woningen waarvan thans een eerste fase wordt verwezenlijkt. Het argument van de medekavelanten tijdens het openbaar onderzoek dat het landelijk karakter van de omgeving dient behouden te blijven, is achterhaald met de huidige uitvoering van onderscheiden stedenbouwkundige vergunningen voor eengezinswoningen.

Echter bieden de stedenbouwkundige voorschriften en hun toelichtingen onvoldoende garantie voor een verantwoorde aanleg en uitbouw van de goede ruimtelijke ordening. De toelichtingen hebben daarenboven op generlei wijze betrekking op de aanvraag van een kavel voor één bijkomende eengezinswoning en spreken de overeenkomstige stedenbouwkundige voorschriften tegen.

Bij wijze van voorbeeld en niet limitatief wordt bij de voorschriften vermeld onder – punt 1.3. smalle kavels, voldoende diepe tuinen bij het stedenbouwkundig voorschrift over private tuinen en groenschermen, daar waar het gaat om een nagenoeg vierkantige kavelvorm;

- punt 2.3. voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten geeft de toelichting aan dat maatregelen dienen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen terwijl in de voorschriften vermeld staat dat “bestaande verhardingen ongewijzigd blijven”. Thans is de volledige voorziene kaveloppervlakte nog verhard met een niet-vergunde betonlaag.

De voorgestelde voorschriften zijn te vaag en laten te ruime marges.

Er is onvoldoende legende bij de grafische documenten gevoegd: enkel de bouwzone is aangeduid, doch wordt volgens punt 2.1.A de mogelijkheid aangegeven om tot op de zijkavelgrens te bouwen, ...

*Uit bovenstaande blijkt dat de verkavelingsvoorschriften geen voldoende basis bieden voor een kwalitatieve invulling van de beoogde bijkomende kavel en de ruimtelijke ordening dreigt geschaad te worden.
..."*

Na de partijen te hebben gehoord op 4 mei 2010, beslist de verwerende partij op 17 juni 2010, mits gedeeltelijke overname van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, om het beroep in te willigen en de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning onder voorwaarden toe te staan:

" ...

2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

...

Thans is de volledige voorziene kaveloppervlakte nog verhard met een niet-vergunde betonlaag. Deze wederrechtelijk aangelegde betonlaag heeft geen reden van bestaan en zal verwijderd dienen te worden.

Gezien de bouwkavel voorzien wordt in een tweede bouwzone, zou de voorziene dakhelling van 45° kunnen leiden tot een te hoog bouwvolume. Platte bedaking tot een dakhelling van maximaal 30° past zich beter in in de voor- en omliggende bebouwing.

2.5 Conclusie

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

De wijziging van de verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de volgende voorwaarde:

- alvorens de kavel te kunnen vervreemden, dient de bestaande betonplaat over de volledige oppervlakte verwijderd te worden;*
- de stedenbouwkundige voorschriften als volgt aan te passen: de dakhelling bedraagt maximaal 30°.*

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zoals blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partijen betekend per aangetekende brief van 25 juni 2010.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 28 juli 2010, is dus tijdig, gelet op de indiening ervan op de laatste dag van de beroepstermijn.

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

Standpunt van de partijen

Tijdens de openbare terechtzitting verklaart de raadsman van de verzoekende partijen dat afstand wordt gedaan van het beroep tot vernietiging in hoofde van de gemeente Nazareth, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen. De vordering tot vernietiging, ingesteld door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth wordt gehandhaafd.

De tweede verzoekende partij wijst er op dat zij het in artikel 4.8.16, § 1, lid 1, 1° VCRO vermelde bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan is.

De verwerende partij maakt geen opmerkingen betreffende het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partijen.

Beoordeling door de Raad

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Nazareth is de auteur van de aanvankelijke weigeringsbeslissing van 8 februari 2010. Overeenkomstig 4.8.16 §1, eerste lid, 2° VCRO is zij als betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan van rechtswege belanghebbende.

Er ligt een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Nazareth voor waaruit blijkt dat het college van burgemeester en schepenen een beroep instelt bij de Raad. Zij beschikt over de vereiste hoedanigheid.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In een tweede middel roept de tweede verzoekende partij de schendingen in van artikelen 1.1.4, 4.3.1, § 1 en 4.3.1, § 2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

“ ...

In voorliggend geval wordt evenwel geen enkel element aangereikt waaruit blijkt dat de deputatie de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke en eventueel zelfs ruimere omgeving nauwkeurig heeft beoordeeld. Er wordt enkel geponeerd dat het een voldoende ruim perceel betreft dat in principe 2 woningen verdraagt en dat bepaalde van de door de medekavelanten aangebrachte bezwaren (2° bouwzone, behoud landelijk karakter) geen steek zouden houden.

... ”

Bovendien staat ontegensprekelijk vast dat de in het bestreden besluit opgenomen motivering in geen geval afdoende is, aangezien er op de deputatie een strengere

motiveringsplicht rustte gelet op het ongunstige verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar van 21 mei 2010 (stuk 21).

...

De deputatie heeft op geen enkele manier de standpunten van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar weerlegd in haar beslissing, wel integendeel. Het volstaat in dit verband een vergelijking te maken tussen de tekst van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de tekst van de vergunningsbeslissing. Hieruit blijkt duidelijk dat de deputatie het ongunstige standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet heeft weerlegd.

Meer nog, dit ongunstige standpunt werd, zonder enige verantwoording, eenvoudigweg weggelaten. Enkel de ter zake dienende bepalingen uit het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar worden hernomen in het vergunningsbesluit. Van de kritische opmerkingen aangaande de onduidelijkheid in de verkavelingsvoorschriften, die nochtans de goede ruimtelijke ordening moeten waarborgen, is in het bestreden besluit niets terug te vinden.

...

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Dat de bestreden beslissing in casu afwijkt van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (PSA), doet niets ter zake.

...

Het is aldus enkel de deputatie welke wettelijk bevoegd is om over een vergunningsaanvraag in tweede administratieve aanleg te beslissen. Het verslag van de PSA kadert de aanvraag naar recht en goede ruimtelijke ordening. De deputatie vormt haar beslissing op grond van het verslag van de PSA, zonder dat zij hierdoor evenwel gebonden zou zijn, en zonder dat het verslag van de PSA de opportuniteitsoverweging van de deputatie mag of kan verhinderen.

Er dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing enkel afwijkt van het verslag inzake de beoordeling of de verkavelingsvoorschriften al dan niet voldoende garanties bieden omtrent een goede kwalitatieve invulling van de nieuwe kavel. Dit is een louter inhoudelijke overweging en betreft geen wettelijke of technische overweging in het dossier, zodat de deputatie hier logischerwijze met reden van mening kan verschillen met de PSA.

...”

De tussenkomende partij is van oordeel dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke en ruimere omgeving nauwkeurig heeft beoordeeld en dit op grond van een juiste feitenvinding. Met betrekking tot het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt de tussenkomende partij dat de verwerende partij wel degelijk oog heeft gehad voor de opmerkingen van dit verslag en in verband voorwaarden heeft opgelegd met betrekking tot het verwijderen van de nog bestaande verharding en het aanpassen van de stedenbouwkundige voorschriften inzake de dakhelling.

In haar wederantwoordnota herhaalt de tweede verzoekende partij dat de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet werd doorgevoerd, zoals decretaal voorgeschreven.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij bij de uiteenzetting van haar middel, naast de ingeroepen schending van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, §1 en 4.3.1, §2 VCRO, zowel de schending inroept van de formele motiveringsplicht zoals uitgedrukt in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, als de schending van de materiële motiveringsplicht.

Wat betreft de ingeroepen schending van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (verder de formele motiveringswet) bepalen de artikelen 2 en 3 van die wet dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen én dat deze afdoende moeten zijn.

Artikel 6 van dezelfde wet bepaalt dat deze *“slechts van toepassing (is) op de bijzondere regelingen waarbij de uitdrukkelijke motivering van bepaalde bestuurshandelingen is voorgeschreven, in zoverre deze regelingen minder strenge verplichtingen opleggen”*. Uit een en ander volgt dat op het stuk van de motiveringsverplichting, de voormelde formele motiveringswet van 1991 van suppletoire aard is.

2.

Art. 4.7.23, §1 VCRO legt aan de deputatie, wanneer zij als orgaan van actief bestuur in beroep uitspraak doet over bouw- en verkavelingsaanvragen, een formele motiveringsverplichting op die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de voormelde wet. Conform artikel 4.7.21, §1, in fine VCRO dient de deputatie de aanvraag in haar volledigheid te onderzoeken. Binnen de haar toegekende appreciatiebevoegdheid en de grenzen van de door het gewestplan/RUP opgelegde bestemmingsvoorschriften, dient zij te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening. De deputatie dient haar beslissing te nemen, overeenkomstig artikel 4.7.23, §1 VCRO op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, opgesteld overeenkomstig artikel 4.7.22 VCRO.

De ingeroepen schending van de formele motivering moet dan ook geacht worden te zijn afgeleid uit de schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO.

3.

Deze uitdrukkelijke verplichting uit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO vereist in het licht van de formele motiveringsplicht dat uit de bestreden beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid of de verwerende partij het verslag daadwerkelijk als basis voor haar beslissing heeft gebruikt. Om na te kunnen gaan of de verwerende partij in haar beslissing op een gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of zij zich op een gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt, veronderstelt artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat zowel de feitelijke als de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de uiteindelijke beslissing worden opgenomen en dient er uit de motivering van het standpunt van de verwerende partij te blijken dat deze bij de uiteindelijke beoordeling werden betrokken.

Het louter met een stijlformule naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijzen, volstaat naar het oordeel van de Raad niet.

De voorgeschreven motiveringsplicht vereist daarbij niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Wel zal de bestreden beslissing duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen moeten bevatten waarop het vergunningverlenend bestuur zich steunt of aansluit, derwijze dat het de aanvrager/beroeper mogelijk is met kennis van zaken na te gaan of deze visie al dan niet afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en of hij tegen deze beslissing dient op te komen. Dit maakt het aan de Raad opgedragen wettigheidstoezicht eveneens mogelijk zodat deze kan nagaan of het vergunningverlenend bestuur is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is gekomen.

4.

In casu stelt de Raad vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen legaliteitsbelemmering ziet voor het creëren van een bijkomend lot op lot 10 met de bedoeling er een vrijstaande woning op te richten. Dit standpunt wordt ook letterlijk gevolgd in het bestreden besluit.

Wel stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften en hun toelichtingen onvoldoende garantie bieden voor een verantwoorde aanleg en uitbouw van de goede ruimtelijke ordening. De voorgestelde voorschriften zijn, volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, te vaag en laten te ruime marges. Er worden door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar limitatief voorschriften vermeld inzake de tuinen en de groenschermen, voorschriften inzake de aan te leggen verhardingen en er wordt uitdrukkelijk gewezen op het feit dat er onvoldoende legende gevoegd werd bij de grafische documenten, waarbij de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het voorbeeld aanhaalt dat op die wijze tot tegen de zijkavelgrens zou kunnen gebouwd worden.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar meent dan ook dat het beroep niet kan ingewilligd worden omdat de voorgestelde verkavelingsvoorschriften geen voldoende basis bieden voor een kwalitatieve invulling van de beoogde bijkomende kavel.

In het bestreden besluit van 17 juni 2010 beslist de verwerende partij het beroep toch in te willigen en met betrekking tot de inpasbaarheid van het project in de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder met betrekking tot de nieuw voorgestelde verkavelingsvoorschriften, wordt enkel het volgende gesteld:

“ ...

Thans is de volledige voorziene kaveloppervlakte nog verhard met een niet-vergunde betonlaag. Deze wederrechtelijk aangelegde betonlaag heeft geen reden van bestaan en zal verwijderd dienen te worden.

Gezien de bouwkavel voorzien wordt in een tweede bouwzone, zou de voorziene dakhelling van 45° kunnen leiden tot een te hoog bouwvolume. Platte bedaking tot een dakhelling van maximaal 30° past zich beter in in de voor- en omliggende bebouwing.

2.5 Conclusie

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

De wijziging van de verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de volgende voorwaarde:

- *alvorens de kavel te kunnen vervreemden, dient de bestaande betonplaat over de volledige oppervlakte verwijderd te worden;*
 - *de stedenbouwkundige voorschriften als volgt aan te passen: de dakhelling bedraagt maximaal 30°.*
- ...

De Raad stelt vast dat het bestreden besluit met geen woord het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de ingeroepen vaagheid en onduidelijkheid van de voorgestelde verkavelingsvoorschriften weerlegt, en meer in het bijzonder met betrekking tot de gebrekkige legende bij de grafische documenten en de voorschriften inzake de tuinen en groenschermen niets overweegt.

5.

Gelet op de in artikel 4.7.23, §1 VCRO voorgeschreven uitdrukkelijke motiveringsplicht dient de Raad vast te stellen dat de verwerende partij op kennelijk onzorgvuldige wijze de aanvraag getoetst heeft aan de goede ruimtelijke ordening door niet, minstens niet afdoende haar beslissing te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om op die wijze te komen tot een beslissing waarbij wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet verenigbaar is met de ter plaatse bestaande aanleg.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

Een onderzoek naar de gegrondheid van het eerste middel is niet noodzakelijk, aangezien dit niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst wordt ontvankelijk verklaard en ingewilligd.
2. De afstand van het door de eerste verzoekende partij ingestelde beroep wordt vastgesteld.
3. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 juni 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de vergunning wordt verleend voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning van 12 oktober 1962, namelijk het opsplitsen van een lot 10 in lot 10a en lot 10b op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.
6. De kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 december 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS