

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0814 van 25 november 2014
in de zaak 1011/0721/A/8/0670

In zake:

1. de **gemeente** [REDACTED], vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen
2. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente** [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Floris SEBREGHTS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

[REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kristof HECTORS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, De Burburestraat 6-8
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 maart 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 27 januari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 8 november 2010 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van grond in drie percelen voor halfopen bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 2 september 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 oktober 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Wouter HAELEWYN heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partijen en hun advocaat Christophe SMEYERS, die loco advocaat Floris SEBREGHTS verschijnt, en advocaat Liesbeth PEETERS die loco advocaat Kristof HECTORS verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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. TUSSENKOMST

██████ verzoeken met een aangetekende brief van 20 juli 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 6 september 2011 de tussenkomende partijen, als aanvragers van de stedenbouwkundige vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen en gesteld dat het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk is.

Er zijn geen redenen om op heden anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 10 september 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ██████ een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor een *“verkaveling voor woningbouw – 3 percelen voor gekoppelde bebouwing”*.

De aanvraag behelst het verkavelen van een perceel in drie kavels voor gekoppelde bebouwing.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Turnhout', gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 september 2010 tot en met 21 oktober 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 8 november 2010 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag

Deze aanvraag strekt tot het verkavelen van het voorste deel van het perceel, over een diepte van +/- 50m, in 3 percelen voor half-open bebouwing. Volgens de aanduiding van het verkavelingsplan wordt het achterste gedeelte van het perceel buiten de verkaveling gelaten.

De 3 voorgestelde percelen hebben een oppervlakte in de buurt van de 500 m2. Ze hebben een breedte aan de straat van resp. 11,11m, 11,55m en 10,00.

...

(1) toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Perceelsconfiguratie

De huidige aanvraag omvat 3 percelen voor half-open bebouwing.

Langs de linkerzijde wordt de kopgevel voorzien op 6 meter van de bebouwing op het aanpalende perceel. Langs rechts voorziet men een derde kavel voor half-open bebouwing tegen de bestaande woning [REDACTED]. Deze bestaande woning heeft enkel een gelijkvloerse verdieping met plat dak. De verkavelingsvoorschriften voorzien in een klassiek gabariet, zodat niet harmonisch kan worden aangesloten op deze bestaande woning. Het is derhalve aangewezen het perceel te verkavelen in 2 percelen voor halfopen bebouwing waarbij de kopgevels op 6 meter van de aanpalende bebouwing komen te liggen.

Een verdeling van het perceel in 3 kavels is dus een ruime overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van het perceel, en creëert een onaanvaardbaar geheel- een woning met verdieping en schuin dak tegen een gelijkvloerse woning met plat dak.

Verkavelingsvoorschriften

De verkavelingsvoorschriften voorzien de mogelijkheid om garages te koppelen in de bouwvrije zijtuinstrook. Gezien de geringe voorgevelbreedte van de woningen – 7.00m – is het zeer onwaarschijnlijk dat de woningen inpandige garages zullen voorzien. Dat zou er toe kunnen leiden dat de drie woningen in deze verkaveling aan elkaar gebouwd worden, met als gevolg een massief bouwblok van meer dan 30 meter breedte. Zulke bebouwingswijze past niet in de omgeving, die gekenmerkt wordt door voornamelijk vrijstaande ééngezinswoningen.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 8 NOVEMBER 2010 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de verkavelingsvergunning omwille van de volgende redenen:

De aanvraag voorziet in het koppelen van een half-open bebouwing met de bestaande rechtsaanpalende woning. De bij de aanvraag gevoegde stedenbouwkundige voorschriften voorzien in een klassiek gabariet (2 bouwlagen + schuin dak) zodat niet

harmonisch kan worden aangesloten op de bestaande rechtsaanpalende woning. Gelet op de perceelsconfiguraties in de onmiddellijke omgeving van het perceel van de aanvraag dient op het perceel van de aanvraag geopteerd te worden voor twee aan elkaar gekoppelde eengezinswoningen, waarbij de vrijstaande kopgevels zich op minstens 6 meter van zowel de links- als rechtsaanpalende bebouwing bevinden. Door het perceel in 3 kavels te verdelen wordt de ruimtelijke draagkracht van het perceel ruimschoots overschreden. Het gevraagde zal, rekening houdend met bovenvermelde, de goede ruimtelijke ordening en de perceelsordening in het gebied verstoren en kan bijgevolg niet worden toegestaan.”

De tussenkommende partijen tekenen tegen deze beslissing op 2 december 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van onbekende datum om dit beroep voorwaardelijk in te willigen en de verkavelingsvergunning voorwaardelijk te verlenen.

Na de hoorzitting van 27 januari 2011 beslist de verwerende partij op 27 januari 2011 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag voorziet in het verkavelen van een perceel in 3 loten voor halfopen bebouwing. De diepte van de percelen bedraagt ca. 50 meter. Het achterste gedeelte van het perceel wordt uit de verkaveling gesloten.

De oppervlakte van de percelen bedraagt ca. 500 m². De straatbreedte bedraagt respectievelijk 11m 11, 11m 55 en 10 m. De verkavelingsaanvraag omvat de kosteloze grondafstand van een strook langs de Ijzerenwegstraat, bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein ter verbreding van de bedding van de [REDACTED] (...)

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebied.

De woongebieden zijn 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.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvraag betreft een verkaveling van een perceel in 3 loten. Hierbij wordt er een gedeelte van een terrein van 1 m 50 breedte vooraan op de grens met het openbaar domein afgestaan aan het openbaar domein. De gemeenteraad nam hierover geen beslissing, gelet op het feit, dat het schepencollege van oordeel is dat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking kan komen. Volgens artikel 4.2.17§2 dient de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen te nemen indien het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning zijnentwege kan worden verleend, en alvorens het vergunningverlenende

bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkaveling. De gemeenteraad beslist uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geagendeerd is, zoniet wordt de beslissing over de wegenis geacht ongunstig te zijn.

Opgemerkt wordt, dat de aanvraag reeds tweemaal eerder werd ingediend en er voorheen in de gelijkaardige dossiers tot geen gratis grondafstand werd overgegaan. Er werd echter geen rooilijnplan bijgebracht in het kader van de wegeniswerken, noch een andere reden om de gratis grondafstand op te leggen. In art. 4.2.20 §1 wordt gesteld, dat lasten hun oorsprong vinden in het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen. In hetzelfde artikel §2 wordt gesteld dat de lasten redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen dienen te zijn.

Er is volgende uitspraak bij de raad van state:

"De uitrusting van een weg die niet in een verkaveling is gelegen kan als last worden opgelegd. In dat geval moet er echter een zeker verband bestaan tussen de opgelegde last en de uitrusting van de verkaveling. Dat verband kan in redelijkheid niet geacht worden aanwezig te zijn voor gedeelten van bestaande straten die niet aan de vergunde verkaveling palen en daarenboven niet louter als toegangsweg tot die verkaveling dienen, maar ook als doorgangsweg en als bedieningsweg voor andere dan in de verkaveling begrepen bouwgronden (R.v.St., [REDACTED], nr. 28.326 van 30 juni 1987). De uitrustingswerken aan die wegen hebben slechts in zeer beperkte mate te maken met de bijkomende lasten en taken die de overheid door de (verkavelings) vergunning krijgt opgelegd. De weg is immers niet enkel een toegangsweg tot de verkaveling, maar ook een verbindingsweg. De noodzaak van deze verbindingsweg lag allicht niet louter in de nieuwe (verkavelings) aanvraag, maar wel in de reeds bestaande toestand (F. De Preter, "Lasten en voorwaarden verbonden aan stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen", T.R.O.S. 2003, p. 18).

Naar analogie van deze uitspraak en motivering, kan het volgende gesteld worden voor de last opgelegd bij deze vergunning. Art. 4.2.20 §2 van de codex stelt, dat de lasten in evenredigheid moeten zijn met de omvang van de vergunning. De kosteloze grondafstand is noodzakelijk met het oog op de herstelling en heraanleg van deze bestaande straat. Deze straat is niet louter de toegangsweg tot het betreffende perceel maar ook doorgangsweg en bedieningsweg voor andere dan in de aanvraag begrepen gebouwen en percelen. De uitrustingswerken aan die weg hebben slechts in zeer beperkte mate te maken met bijkomende lasten en taken die de overheid door de vergunning krijgt opgelegd.

Er dient opgemerkt te worden dat voor de grond, waarvan nu gratis grondafstand wordt gevraagd, reeds geruime tijd (sedert 2006) meerdere verkavelingsaanvragen werden ingediend. Gelet op het feit dat de eerste verkavelingsaanvraag dateert van 2006 en hierbij geen gratis grondafstand werd gevraagd, kan onmogelijk voorgehouden worden dat de grondafstand in rechtstreeks verband staat met de aanvraag die nu, in 2010, werd ingediend.

De aanvraag dient getoetst te worden op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Rekening houdend met het feit dat een gelijkaardige aanvraag reeds in 2010 door deputatie gunstig werd beoordeeld en de bestaande situatie als dusdanig niet is gewijzigd. Gelet op het feit dat zich op het rechts aanpalende perceel een woning bevindt met weliswaar maar één bouwlaag, is het uit het oogpunt van de goede ruimtelijke

ordering wenselijk dat hier in de toekomst wordt tegenaan gebouwd. Het klassieke gabariet, voorzien in de voorschriften, geeft voldoende mogelijkheden voor het rechts aanpalende perceel om in de toekomst uit te breiden of te herbouwen. In de nabije omgeving komen er nog gekoppelde woningen voor, derhalve sluit het voorgestelde bouwprofiel aan bij de omliggende bebouwing. De afmetingen en het volume van de voorgestelde gekoppelde bebouwing is eveneens qua grootte- orde in overeenstemming met de voorkomende gekoppelde bebouwing in de nabije en ruimere omgeving. Aangezien het om woongebied gaat, is in de ruime omgeving van het centrum van [REDACTED] enige verdichting mogelijk.

De verkaveling houdt rekening met de voorheen gemaakte opmerkingen omtrent de goede ruimtelijke ordening in het besluit van deputatie van 1/07/2010. De voorgestelde bebouwing is compact en er blijft voldoende doorzicht naar het achterliggende binnengebied. De opmerking van de gemeenten, dat het perceel in twee kavels dient te worden verdeeld, met de kopgevels op 6 m van de aanpalende bebouwing, schendt het gelijkheidsbeginsel, aangezien in april 2010 voor het perceel met kadastrummer [REDACTED] een verkavelingsvergunning werd afgeleverd voor 4 percelen met vrijstaande bebouwing, waarbij de afstand tot de perceelsgrenzen 3m bedraagt, en de 6m afstand tot de links aanpalende bebouwing evenmin wordt gerespecteerd. Bijkomend wordt gesteld, dat in die beslissing wordt vermeld dat de omgeving wordt gekenmerkt door verschillende typologieën van bebouwing.(...)

Algemene conclusie:

*De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen overeenkomstig de in rood gewijzigde plannen. De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard overeenkomstig de in rood gewijzigde plannen
..."*

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 met een aangetekend schrijven van 23 februari 2011 betekend aan de verzoekende partijen. Het beroep tot vernietiging, ingediend bij aangetekend schrijven van 25 maart 2011, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1.

De tweede verzoekende partij betreft een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en is dus belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO.

2.

De eerste verzoekende partij kan zich als (publiekrechtelijke) rechtspersoon beroepen op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO om de wettigheid van een vergunningsbeslissing aan te vechten, wanneer blijkt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing. De verzoekende partij moet in dat geval haar belang

voldoende waarschijnlijk en concreet maken en aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan met de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing. De Raad kan hierbij enkel rekening houden met de argumentatie ontwikkeld in het inleidend verzoekschrift.

De Raad stelt vast dat de eerste verzoekende partij in haar verzoekschrift enkel en alleen verwijst naar het feit dat zij haar “visie” wenst “bevestigd gezien”. Enige nadere toelichting of verduidelijking wordt hieromtrent niet gegeven. Evenmin wordt verduidelijkt in welke mate de bestreden beslissing in zou druisen tegen haar beleid inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening. Derhalve maakt de eerste verzoekende partij onvoldoende aannemelijk dat zij hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De eerste verzoekende partij kan bijgevolg niet beschouwd worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Vierde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schendingen in van artikel 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur en van de rechtens vereiste wettelijke en feitelijke grondslag. Deze bepalingen zouden zijn geschonden doordat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet afdoende heeft gemotiveerd waarom het betrokken project in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, waarbij onder andere niet verwezen wordt naar de bouwdichtheid en de mogelijkheid van de aangevraagde voorschriften die maken dat een massief aaneengesloten blok overheen de drie percelen zou kunnen worden voorzien.

De tussenkomende partijen stellen hieromtrent in hun schriftelijke uiteenzetting dat de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij geenszins kennelijk onredelijk zou zijn gebeurd. Zij verwijzen hiertoe naar de motivering van de bestreden beslissing. Tevens stellen zij dat de verzoekende partijen zelf het gelijkheidsbeginsel zouden hebben geschonden, dit gezien zij een eerdere, vergelijkbare verkavelingsvergunning wel hebben verleend, terwijl zij aan de tussenkomende partijen de verkavelingsvergunning weigerden. Beide verkavelingsvergunningen zouden derhalve verschillend zijn onthaald, zonder dat hiertoe enige ruimtelijke verantwoording bestaat.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij nog dat in de mate dat in de bestreden beslissing wordt gesteld dat de door de verzoekende partijen ingenomen stelling het gelijkheidsbeginsel zou schenden, deze stelling bijkomend manifest foutief is en derhalve niet als afdoende motivering voor dat standpunt weerhouden kan worden.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met alle zich in het administratief dossier bevindende gegevens.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht, dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

3.

Uit de feitenuiteenzetting blijkt dat het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, en meer in het bijzonder de bouwdichtheid binnen de verkaveling, het volgende oordeelde:

“ ...

De verkavelingsvoorschriften voorzien de mogelijkheid om garages te koppelen in de bouwvrije zijtuinstrook. Gezien de geringe voorgevelbreedte van de woningen – 7.00m – is het zeer onwaarschijnlijk dat de woningen inpandige garages zullen voorzien. Dat zou er toe kunnen leiden dat de drie woningen in deze verkaveling aan elkaar gebouwd worden, met als gevolg een massief bouwblok van meer dan 30 meter breedte. Zulke bebouwingswijze past niet in de omgeving, die gekenmerkt wordt door voornamelijk vrijstaande ééngezinswoningen.

...”

In het hoofdstuk “Argumentatie beroeper” wordt het standpunt van de tussenkomende partijen hieromtrent in hun beroepsschrift als volgt samengevat:

“ ...

In de verkavelingsvoorschriften staat wel degelijk dat er niets gebouwd mag worden in de bouwvrije zijtuinstroken. Er zal dus nooit een massief bouwblok van meer dan 30m kunnen worden gebouwd, zoals beschreven in de argumentatie van de gemeente. Eventuele garages zullen inpandig moeten voorzien worden. Dit is o.i. wel mogelijk in een woning van 7m breedte.

...”

Het aangevraagde betreft het verkavelen van een stuk grond in drie percelen voor halfopen bebouwing. Het artikel 1, punt 8 van de goedgekeurde stedenbouwkundige verkavelingsvoorschriften bepaalt het volgende:

“ ...

8. Autogarages in de bouwvrije stroken:

Behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen mag in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een garage gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden:

a) Plaatsing

1. In de zijtuinstroken:

- de voorgevel op ten minste 5 m uit de voorgevelbouwlijn;
- de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook;
- één zijgevel op de perceelsgrens.

2. In de strook voor binnenplaatsen en tuinen:

- voorgevel binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen;
- maximumbreedte 3 m; maximumdiepte 6 m;
- één zijgevel op de perceelsgrens.

...”

Op basis van deze bepalingen lijkt het wel degelijk mogelijk om onder bepaalde welomschreven voorwaarden autogarages te plaatsen in de bouwvrije zijtuinstroken of stroken voor binnenplaatsen en tuinen, hetgeen kennelijk een weerslag kan hebben op de bouwdichtheid binnen de verkaveling. In zoverre de tussenkomende partijen voorhouden dat op basis van hetgeen vermeld onder artikel 2.04 van de stedenbouwkundige verkavelingsvoorschriften het niet mogelijk zou zijn enige constructie op te richten binnen de zijtuinstroken, behoudens afsluitingsmuurtjes, stelt de Raad vast dat in dit artikel het volgende wordt gesteld:

“ ...

2.04. BOUWVRIJE ZIJTUINSTROKEN

Breedte 3 m, gemeten vanaf elke zij grens van het perceel en zoals aangeduid op plan.

...”

Dergelijke zones lijken echter geenszins te zijn aangeduid op de vergunde verkavelingsplannen. Er zijn bijgevolg nergens “bouwvrije zijtuinstroken” voorzien in de vergunde verkaveling, hetgeen er op zich dan weer toe leidt dat er ter zake dient te worden teruggevallen op hetgeen bepaald in artikel 1, punt 8 van de goedgekeurde stedenbouwkundige verkavelingsvoorschriften.

Gelet op het voorgaande, diende de beoordeling door de verwerende partij met betrekking tot de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, en meer in het bijzonder de bouwdichtheid binnen de verkaveling, des te zorgvuldiger geschieden.

4.

Aangaande het aspect van de bouwdichtheid binnen de verkaveling en de mogelijkheid van de aangevraagde voorschriften die maken dat een massief aaneengesloten blok overheen de drie percelen zou kunnen worden voorzien, bevat de bestreden beslissing slechts de volgende relevante overweging :

“ ...

De voorgestelde bebouwing is compact en er blijft voldoende doorzicht naar het achterliggende binnengebied.

...”

Uit deze overweging blijkt niet dat de verwerende partij de bouwdichtheid binnen de verkaveling afdoende heeft beoordeeld. De bestreden beslissing bevat in het licht van de concrete omstandigheden van de zaak geen afdoende motivering inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde.

5.

In zoverre de tussenkommende partijen voorhouden dat de verwerende partij de door de verzoekende partijen ingenomen stelling zou hebben weerlegd door een verwijzing naar een beweerdelijke schending van het gelijkheidsbeginsel, stelt de Raad vast dat deze verwijzing niet ter zake dienend is. Deze verwijzing had immers geen betrekking op de bouwdichtheid binnen de verkaveling, doch wel op de stelling van de verzoekende partijen dat het perceel in twee kavels dient te worden verdeeld, met de kopgevels op zes meter van de aanpalende bebouwing.

6.

Het vierde middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep van de eerste verzoekende partij is onontvankelijk wegens gebrek aan het rechtens vereiste belang.
3. Het beroep van de tweede verzoekende partij is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 januari 2011, waarbij aan de tussenkommende partijen de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van grond in drie percelen voor halfopen bebouwing op een perceel gelegen te [REDACTED]

- Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Wouter HAELEWYN