

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0437 van 6 augustus 2013
in de zaak 1112/0254/A/1/0223

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de stad **SINT-NIKLAAS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Erika RENTMEESTERS
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sylvie KEMPINAIRE
kantoor houdende te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Putkapelstraat 105
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 1 december 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 13 oktober 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas van 20 juni 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij en aan de nv [REDACTED] onder voorwaarden een vergunning verleend voor het verkavelen van een perceel in 2 loten.

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 een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij is vervat in haar verzoek tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 juni 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Erika RENTMEESTERS, die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Patrick LACHAERT, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

De nv ■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 13 december 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 30 januari 2012 de tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen, maar haar gevraagd ten laatste bij de schriftelijke uiteenzetting conform 4.8.19, § 3 VCRO een afschrift te bezorgen van haar actueel geldende statuten, van de akte van aanstelling van haar organen en van het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden.

De tussenkomende partij heeft hierop niet gereageerd.

Tijdens de openbare terechtzitting verklaart de raadsman van de tussenkomende partij dat de tussenkomende partij zich naar de wijsheid van de Raad gedraagt met betrekking tot de ontvankelijkheid van haar verzoek tot tussenkomst.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk, omdat de tussenkomende partij de in voormelde beschikking gevraagde documenten niet bijbrengt, zodat de Raad niet kan onderzoeken of de tussenkomende partij over de hoedanigheid beschikt om in het geding tussen te komen.

IV. FEITEN

Op 21 januari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij, samen met nv ■■■■■, bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een vergunning voor *“het verkavelen van een grond in twee loten”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan 'St. Niklaas - Lokeren', 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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 februari tot en met 26 maart 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De dienst milieu van de stad Sint-Niklaas adviseert voorwaardelijk gunstig op 21 februari 2011.

De technische dienst van de stad Sint-Niklaas adviseert voorwaardelijk gunstig op 23 februari 2011.

De dienst Landbouw-patrimonium van de stad Sint-Niklaas adviseert gunstig op 17 februari 2011.

De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening adviseert gunstig op 23 februari 2011.

Eandis adviseert voorwaardelijk gunstig op 24 maart 2011.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert voorwaardelijk gunstig op 7 maart 2011.

De verzoekende partij adviseert op een voor de Raad onbekende datum als volgt ongunstig:

“ ...

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regel rond ontbossen

Ligging volgens de plannen + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren (K.B. 07-11-1978) gelegen in een woongebied.

...

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het te verkavelen perceel heeft een oppervlakte van 1492 m² en is momenteel bebouwd met een showroom en magazijn. Het perceel is reeds notarieel gesplitst.

De huidige bebouwing is circa 25,80 m uit de rooilijn en tegen de linker en achterliggende perceelsgrens gelegen. Vooraan op het perceel is parkeerruimte voorzien. De huidige bebouwing zal, na opdeling van het perceel, volledig op lot 2 gelegen zijn.

Lot 1 zal een oppervlakte van 489 m² hebben en lot 2 een oppervlakte van 1001 m². De bouwzones voor het hoofdgebouw bedragen respectievelijk 152 m² en 371 m². De

verkaveling voorziet per lot één halfopen bebouwing, ingeplant op 8 m uit de rooilijn en met minimale afstand van 4 m tot de aanpalende perceelsgrenzen. Ten opzichte van de geklasseerde waterloop aan de rechterzijde van het perceel wordt een strook van 5 m aangehouden. De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 9 meter bedragen, het gelijkvloers wordt ingericht met handelsfuncties, op de verdiepingen worden woonfuncties voorzien. Naast de hoofdgebouwen voorziet de verkaveling bijgebouwen tot op 2 meter van het hoofdgebouw en van de perceelsgrenzen (of er tegen mits akkoord).

De aanvraag vermeldt dat de voorschriften uit de verkaveling pas van toepassing zullen zijn op lot 2 van zodra de gebouwen op lot 2 worden gesloopt of vernield.

Overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

De verkaveling voorziet 2 loten voor een halfopen bebouwing, ingeplant op 8 m achter de rooilijn.

De aanvraag vermeldt dat de voorschriften uit de verkaveling pas van toepassing zullen zijn op lot 2 van zodra de gebouwen op lot 2 worden gesloopt of vernield. Dit heeft tot gevolg dat er een halfopen bebouwing opgericht kan worden op lot 1, zonder enige garantie dat er ook op lot 2 een halfopen bebouwing zal worden gerealiseerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het aangewezen dat de huidige bebouwing volledig gesloopt wordt voordat de volledige verkaveling van kracht wordt.

De minimale afstand van de hoofdgebouwen (met maximale hoogte van 9 m) tot de achterste perceelsgrens bedraagt 6 à 8 m. Er wordt geen rekening gehouden met de 45°-regel. Door ook bijgebouwen te voorzien tot op 2 meter van het hoofdgebouw en van de perceelsgrenzen (of er tegen mits akkoord) zonder oppervlaktebeperking wordt de bezettingsgraad op het perceel erg hoog. Daarenboven is het toelaten van een nokhoogte van maximaal 6 m erg hoog voor een bijgebouw.

De verkaveling houdt geen rekening met de bouwvrije zijdelingse strook van 5 m langs de waterloop: in deze zone kan het plaatsen van bijgebouwen en tuininfrastructuur niet toegestaan worden.

De verkavelingsvoorschriften laten ook nog een beperkte tuinberging toe binnen de zone van de achtertuin, garages moeten echter opgericht worden binnen de zone voor bijgebouwen of hoofdgebouw. Dit voorschrift is erg verwarrend, daar op het verkavelingsplan nergens een onderscheid gemaakt wordt tussen deze zones, enkel de zone voor de hoofdgebouwen is aangegeven. De verkaveling legt ook geen beperkingen op voor verhardingen in de voortuinstrook en bevat geen voorschriften i.v.m. parkeerplaatsen.

Uit bovenstaande opmerkingen blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening: de bezettingsgraad op het perceel is te hoog, zowel wat de gebouwen en de verhardingen betreft.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 7 juni 2011 als volgt ongunstig:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het perceel paalt aan een uitgeruste weg (gewestweg) en is gesitueerd in de deelgemeente Belsele. Het perceel heeft een oppervlakte van 1492 m² en is bebouwd met een magazijn/showroom met parking. In de omgeving zijn diverse handelspanden en kantoorgebouwen.

De aanvraag beoogt het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor de oprichting van een halfopen bebouwing.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het verkavelen van een perceel in 2 loten bestemd voor de oprichting van 2 halfopen bebouwingen;

Overwegende dat volgens de stedenbouwkundige voorschriften meergezinswoningen zijn toegelaten;

Overwegende dat het aantal woonentiteiten per lot echter niet is weergegeven;

Overwegende dat het college een ongunstig advies heeft uitgebracht, dat mijn bestuur zich daar volledig bij aansluit.

*Overwegende dat de aanvraag derhalve niet kan aanvaard worden.
..."*

De verzoekende partij weigert op 20 juni 2011 een verkavelingsvergunning, met overname van haar eigen ongunstig advies en het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomenende partij tekent tegen deze beslissing op 4 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 september 2011 als volgt dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren:

"...

2 De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De grond is gelegen ten zuidwesten van het centrum van de deelgemeente Belsele, nabij de grens met Waasmunster. Het betreft een perceel dat grenst aan de N70, waarlangs een zeer gevarieerde bebouwing voorkomt van zowel ééngezinswoningen als kleinhandelsbedrijven en kantoorgebouwen. Aan de overzijde bevindt zich een KMO-zone met o.a. een grote meubelzaak (■■■■■) en de bouw- en tegelhandel (■■■■■).

Het rechtsaanpalend perceel is braakliggend en vormt het hoekperceel tussen de N70 en de ■■■■■. Op het linksaanpalende perceel bevindt zich een handelszaak in fietskleding met achterliggend magazijn.

Achteraan grenst het terrein aan de hoofdzakelijk vrijstaande ééengezinswoningen gelegen langs de [REDACTED].

Onderhavig perceel heeft een oppervlakte van 1492m² met een straatbreedte van 40,41m en is ca 45m diep. De achterste perceelsgrens loopt schuin t.o.v. de [REDACTED] waardoor de rechtse perceelsgrens slechts 14,77m bedraagt. Het perceel is achteraan bebouwd met een magazijn/showroom met parking. Het perceel is reeds notarieel gesplitst in 2010.

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van het terrein in 2 loten voor halfopen bebouwing. De bouwlijn bevindt zich op 8m van de rooilijn. De bouwvrije zijdelingse strook rechts, ter hoogte van de waterloop, bedraagt 5m, links wordt een bouwvrije zijdelingse strook van 4m aangehouden. Achteraan rest een tuinzone van minstens 6m diep.

Volgende voorschriften zijn verder van toepassing:

- een meergezinswoning is toegelaten;
- als nevenfunctie is handel, vrij beroep, kantoor, horeca, dienstverlening en ambacht toegelaten;
- de kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 9m;
- het gebouw dient te worden voorzien van een plat dak;
- bijgebouwen mogelijk op minstens 2m van de perceelsgrenzen en op minimum 2m van het hoofdgebouw;
- kroonlijsthoogte bijgebouw max. 3m, nokhoogte max. 6m, dakhelling tussen 0° en 45°;
- in de achtertuin mag een tuinberging van max. 10m² opgericht worden, maximale hoogte 3m;
- tuinmuur en afsluitingen maximale hoogte 2m.

De voorschriften zullen pas van toepassing zijn op het lot 2 van zodra de bestaande gebouwen op het lot 2 worden gesloopt.

...

2.5 Beoordeling

2.5.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.

2.5.2 De juridische aspecten

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

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein in 2 loten.

Beide loten zijn bestemd voor zowel één- als meergezinswoningen met als nevenbestemming handel, kantoor, vrij beroep, horeca, dienstverlening en ambacht.

Gezien de ligging langs de N70, in een buurt gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies, is de voorgestelde bestemming die aan de loten wordt gegeven, stedenbouwkundig aanvaardbaar. Ook het gabariet van kroonlijsthoogte 9m onder plat dak is in overeenstemming met hetgeen gangbaar is in de ruimere omgeving.

De bouwzone op het plan voorziet voldoende brede bouwvrije zijstroken. De tuinzone daarentegen is voor het lot 1 onvoldoende diep. De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt slechts 6m. Gezien de mogelijkheid een meergezinswoning op te richten met een kroonlijsthoogte van 9m, leidt een dergelijk beperkte afstand onvermijdelijk tot inkijk op de achterliggende percelen, welke bebouwd zijn met klassieke ééngezinswoningen.

De bijhorende stedenbouwkundige voorschriften vertonen bovendien heel wat hiaten en onduidelijkheden welke kunnen leiden tot ruimtelijk ongewenste situaties.

In de eerste plaats de "opmerking" bij het lot 2 dat de verkaveling hier pas van toepassing is wanneer de bestaande gebouwen op het lot 2 worden gesloopt of vernield. De bestaande bebouwing op het lot 2 (magazijn) hoort bij de links aanpalende handelszaak en wordt momenteel benut. Zolang de handelszaak op het links aanpalende perceel bestaat, is de kans klein dat het magazijn zal afgebroken worden en het lot 2 zal bebouwd worden volgens de verkavelingsvoorschriften. Dit heeft tot gevolg dat er een halfopen bebouwing kan opgericht worden op lot 1, met een wachtgevel van 12m diep en 9m hoog, zonder de garantie dat hier tegen wordt aangebouwd. Hierdoor ontstaat een stedenbouwkundig onaanvaardbare toestand.

Verder zijn de voorschriften voor de bijgebouwen ontoereikend. Er wordt geen maximale oppervlakte vastgelegd voor het totaal aan bijgebouwen. Het lot 2 heeft een voldoende ruime tuinzone om meerdere bijgebouwen te dragen, op het lot 1 is beperking van oppervlakte noodzakelijk, temeer daar er naast een bijgebouw ook een tuinhuis van 10m² mogelijk is. Zoniet leidt dit tot een overbezetting van het lot 1.

De nokhoogte van het bijgebouw wordt bepaald op 6m, wat enorm hoog is, zeker in verhouding tot het hoofdvolume met maximale hoogte 9m.

Op het grafisch plan staat enkel de bouwzone voor het hoofdgebouw weergegeven, terwijl de voorschriften spreken van "de zone voor bijgebouwen" en "de zone van de achtertuin". Dit is in het minst verwarrend.

Het voorschrift i.v.m. de verhardingen stelt enkel dat een terras van 80m² in niet-waterdoorlatende materialen mogelijk is, doch legt verder geen beperking op in oppervlakte. Zodoende kan bij wijze van voorbeeld het volledige terrein worden verhard.

Tenslotte wordt er in de voorschriften niets opgenomen over parkeerplaatsen, hoewel dit van belang is gezien de bestemming van meergezinswoning en handel/kantoor/etc. Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk om in de fase van de verkaveling hiervoor reeds oplossingen te voorzien. Het voorzien van parkeerplaatsen in de bouwvrije zijstrook

van 5m (lot 2), zoals appellant in zijn beroepschrift aangeeft, is bijvoorbeeld niet mogelijk, aangezien deze 5m-strook dient gevrijwaard als zone non aedificandi voor de waterloop nr. 1.246.

Uit voorgaande blijkt dat de stedenbouwkundige voorschriften onvoldoende rekening houden met de plaatselijke configuratie van het perceel en de omliggende bebouwing, wat kan leiden tot een onverantwoorde ruimtelijke invulling van het terrein.

...

Na de hoorzitting van 27 september 2011 beslist de verwerende partij op 13 oktober 2011 als volgt het beroep in te willigen en onder voorwaarden een verkavelingsvergunning te verlenen:

“ ...

2.5.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein in 2 loten.

Beide loten zijn bestemd voor zowel één- als meergezinswoningen met als nevenbestemming handel, kantoor, vrij beroep, horeca, dienstverlening en ambacht.

Gezien de ligging langs de N70, in een buurt gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies, is de voorgestelde bestemming die aan de loten wordt gegeven, stedenbouwkundig aanvaardbaar. Ook het gabariet van kroonlijsthoogte 9m onder plat dak is in overeenstemming met hetgeen gangbaar is in de ruimere omgeving.

De bouwzone op het plan voorziet voldoende brede bouwvrije zijstroken. De tuinzone daarentegen is voor het lot 1 vrij ondiep. De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt 6m.

De bijhorende stedenbouwkundige voorschriften dienen bijgestuurd.

In de eerste plaats de "opmerking" bij het lot 2 dat de verkaveling hier pas van toepassing is wanneer de bestaande gebouwen op het lot 2 worden gesloopt of vernield. De bestaande bebouwing op het lot 2 (magazijn) hoort bij de links aanpalende handelszaak en wordt momenteel benut. Zolang de handelszaak op het links aanpalende perceel bestaat, is de kans klein dat het magazijn zal afgebroken worden en het lot 2 zal bebouwd worden volgens de verkavelingsvoorschriften. Dit heeft tot gevolg dat er een halfopen bebouwing kan opgericht worden op lot 1, met een wachtgevel van 12m diep en 9m hoog, zonder de garantie dat hiertegen wordt aangebouwd. Hierdoor ontstaat een stedenbouwkundig onaanvaardbare toestand.

Om die reden dient deze bepaling geschrapt.

Verder zijn de voorschriften voor de bijgebouwen ontoereikend. Er wordt geen maximale oppervlakte vastgelegd voor het totaal aan bijgebouwen. Het lot 2 heeft een voldoende ruime tuinzone om meerdere bijgebouwen te dragen, op het lot 1 is beperking van oppervlakte noodzakelijk, temeer daar er naast een bijgebouw ook een tuinhuis van 10m² mogelijk is. Zoniet leidt dit tot een overbezetting van het lot 1. De stedenbouwkundige voorschriften moeten als volgt aangepast worden:

- op lot 1 zijn bijgebouwen en tuinhuis verboden, gelet op de beperkte tuinstrook.

Garages dienen in het hoofdgebouw voorzien te worden.

- *bijgebouwen op lot 2 worden beperkt tot 15% van de tuinoppervlakte. Garages dienen in het hoofdgebouw voorzien te worden.*

Uit voorgaande blijkt dat de stedenbouwkundige voorschriften mits voormelde aanpassingen garant staan voor een kwalitatieve invulling van dit terrein.

2.6 Conclusie

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

De verkavelingsvergunning kan worden verleend mits de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften als volgt worden aangepast en/of aangevuld:

- *de bepaling dat de voorschriften van de verkaveling op lot 2 pas van toepassing worden na afbraak van de bestaande gebouwen wordt geschrapt.*
- *op lot 1 zijn bijgebouwen en tuinhuis verboden, gelet op de beperkte tuinstrook.*

Garages dienen in het hoofdgebouw voorzien te worden.

- *bijgebouwen op lot 2 worden beperkt tot 15% van de tuinoppervlakte. Garages dienen in het hoofdgebouw voorzien te worden.*

...

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 bij aangetekende brief van 20 oktober 2011 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 1 december 2011.

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

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt bijgevolg, krachtens artikel 4.8.16, §1, 2° VCRO, over het rechtens vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen.

De verzoekende partij heeft een rechtsgeldige beslissing genomen om bij de Raad in rechte te treden en beschikt dan ook over de vereiste hoedanigheid om bij de Raad beroep in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

van artikel 1.1.4, artikel 4.3.1 §1, 1^e b en artikel 4.3.1 § 2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, ... van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheids- en het vertrouwensbeginsel.

...”

De verzoekende partij wijst er op dat de motivering van een beslissing afdoende moet zijn en dat zij zelf de gevraagde verkavelingsvergunning terecht geweigerd heeft om allerlei redenen, die zij uitvoerig toelicht.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Vooreerst wensen we erop te wijzen dat de deputatie wel degelijk van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan. Hiervoor verwijzen we naar de punten 1.1, 1.2 en 2.1 van het bestreden besluit, gegevens die trouwens niet door verzoekende partij worden betwist. In het punt 2.1 wordt bovendien duidelijk weergegeven wat de aanvraag precies inhoudt.

De deputatie liet inderdaad de bepaling schrappen dat de voorschriften van de verkaveling op het lot 2 pas van toepassing zouden worden na afbraak van de bestaande gebouwen. Zij wilde zo voorkomen dat er op het lot 1 langdurig een wachtgevel zou ontstaan waartegen niet werd aangebouwd. De deputatie gaat er van uit dat wanneer er gebouwd wordt op het lot 2 de eigenaars zullen overgaan tot de afbraak van de bestaande magazijnen, aangezien er dan een overbezetting zal komen van het terrein, wat niet leefbaar zal zijn voor de woning op het lot 2. De deputatie is van mening dat er zal gebouwd worden zowel op het lot 1 als op het lot 2, wat een sanering en opwaardering van de site met zich zal brengen, wat ook zal blijken uit de foto's bij de aanvraag (stuk 1). Bij de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvragen kunnen nog voorwaarden worden opgelegd om een overbezetting van de percelen te voorkomen, om de oppervlakte van de verhardingen te beperken en de nodige groenaanleg (groene hagen als afsluiting bv.) te voorzien. Ook de mobiliteitsaspecten kunnen op het ogenblik van de stedenbouwkundige aanvraag, rekening houdende met het aantal voorziene woonentiteiten, beoordeeld worden.

Verder was de deputatie van mening dat de voorziene voorschriften voor de bijgebouwen ontoereikend waren. Zij stelde in verband hiermee het volgende:

...

De vergunning werd dan ook verleend mits deze voorwaarden zouden worden nageleefd.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat, rekening houdende met het feit dat de aanvraag een verkavelingsaanvraag betrof, de beslissing afdoende is gemotiveerd. Een aantal zaken zullen immers nog beoordeeld worden n.a.v. de stedenbouwkundige aanvragen.

...

Beoordeling door de Raad

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO beslist over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege.

Bij de behandeling van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag volledig.

De verwerende partij heeft de appreciatiebevoegdheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, *in casu* het woongebied, te beslissen of de aanvraag van een verkavelingsvergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich steunt om al dan niet een verkavelingsvergunning te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht, kan onderzoeken of de vergunningverlenende overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

In de “*Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag*” is te lezen:

“Het te verkavelen perceel heeft een oppervlakte van 1492 m² en is momenteel bebouwd met een showroom en magazijn. Het perceel is reeds notarieel gesplitst.”

en

“De huidige bebouwing zal, na opdeling van het perceel, volledig op lot 2 gelegen zijn”.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert dat hij “*zich ... volledig ... aansluit*” bij het “*ongunstig advies*” van de verzoekende partij, die onder andere stelt:

“De aanvraag vermeldt dat de voorschriften uit de verkaveling pas van toepassing zullen zijn op lot 2 van zodra de gebouwen op lot 2 worden gesloopt of vernield. Dit heeft tot gevolg dat er een halfopen bebouwing opgericht kan worden op lot 1, zonder enige garantie dat er ook op lot 2 een halfopen bebouwing zal worden gerealiseerd. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het aangewezen dat de huidige bebouwing volledig gesloopt wordt voordat de volledige verkaveling van kracht wordt.”

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vermeldt:

“De bijhorende stedenbouwkundige voorschriften vertonen bovendien heel wat hiaten en onduidelijkheden welke kunnen leiden tot ruimtelijk ongewenste situaties.

In de eerste plaats de "opmerking" bij het lot 2 dat de verkaveling hier pas van toepassing is wanneer de bestaande gebouwen op het lot 2 worden gesloopt of vernield. De bestaande bebouwing op het lot 2 (magazijn) hoort bij de links aanpalende handelszaak en wordt momenteel benut. Zolang de handelszaak op het links aanpalende perceel bestaat, is de kans klein dat het magazijn zal afgebroken worden en het lot 2 zal bebouwd worden volgens de verkavelingsvoorschriften. Dit heeft tot gevolg dat er een halfopen bebouwing kan opgericht worden op lot 1, met een wachtgevel van 12m diep en 9m hoog, zonder de garantie dat hier tegen wordt aangebouwd. Hierdoor ontstaat een stedenbouwkundig onaanvaardbare toestand."

De verwerende partij beslist vervolgens:

"De bijhorende stedenbouwkundige voorschriften dienen bijgestuurd.

In de eerste plaats de "opmerking" bij het lot 2 dat de verkaveling hier pas van toepassing is wanneer de bestaande gebouwen op het lot 2 worden gesloopt of vernield. De bestaande bebouwing op het lot 2 (magazijn) hoort bij de links aanpalende handelszaak en wordt momenteel benut. Zolang de handelszaak op het links aanpalende perceel bestaat, is de kans klein dat het magazijn zal afgebroken worden en het lot 2 zal bebouwd worden volgens de verkavelingsvoorschriften. Dit heeft tot gevolg dat er een halfopen bebouwing kan opgericht worden op lot 1, met een wachtgevel van 12m diep en 9m hoog, zonder de garantie dat hiertegen wordt aangebouwd. Hierdoor ontstaat een stedenbouwkundig onaanvaardbare toestand.

Om die reden dient deze bepaling geschrapt.

...

Uit voorgaande blijkt dat de stedenbouwkundige voorschriften mits voormelde aanpassingen garant staan voor een kwalitatieve invulling van dit terrein.

2.6 Conclusie

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

De verkavelingsvergunning kan worden verleend mits de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften als volgt worden aangepast en/of aangevuld:

- *de bepaling dat de voorschriften van de verkaveling op lot 2 pas van toepassing worden na afbraak van de bestaande gebouwen wordt geschrapt.*

..."

De verwerende partij moet, wanneer zij in de bestreden beslissing afwijkt van de standpunten van de gewestelijke en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening des te zorgvuldiger beoordelen.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij de door haar zelf beschreven "stedenbouwkundig onaanvaardbare toestand" niet verhelpt door in de bestreden beslissing louter en alleen "de bepaling (te schrappen) dat de voorschriften van de verkaveling op lot 2 pas van toepassing worden na afbraak van de bestaande gebouwen".

Deze schrapping leidt er immers alleen toe "dat de voorschriften van de verkaveling op lot 2" niet onmiddellijk van toepassing zijn, maar behouden de volgens de verwerende partij zelf als stedenbouwkundig onaanvaardbaar beschouwde toestand "dat er een halfopen bebouwing kan

opgericht worden op lot 1, met een wachtgevel van 12m diep en 9m hoog, zonder de garantie dat hiertegen wordt aangebouwd”, want de bestreden beslissing impliceert voor de eigenaars van lot 2 van de door de bestreden beslissing vergunde verkaveling geen verplichting om de op dit lot bestaande constructie af te breken.

Een verkavelingsvergunning maakt het immers alleen mogelijk woning(en) te bouwen op daartoe in de verkaveling bestemde loten.

Door de bestreden beslissing kan (of moet) men op lot 1 van de verkaveling een woning bouwen tegen de perceelsgrens, op 8 meter van de rooilijn, zonder verplichting tot sloop van het achteraan op lot 2 van de verkaveling bestaande gebouw, dat zonder de sloop ervan, belet, volgens de verkavelingsvoorschriften, tegen de gevel van de op lot 1 van de verkaveling voorziene woning te bouwen.

De verwerende partij bestempelt dit zelf als stedenbouwkundig onaanvaardbaar en de Raad oordeelt dan ook dat de motivering van de bestreden beslissing met betrekking tot de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening tegenstrijdig is.

Het tweede middel is dan ook gegrond.

B. Eerste middel

De Raad onderzoekt het eerste middel niet omdat het niet tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

VII. KOSTEN

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

Artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld en het Vlaams Gewest is geen procespartij.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv [REDACTED] is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 oktober 2011, waarbij aan de tussenkomende partij en de nv [REDACTED] onder voorwaarden een verkavelingsvergunning wordt verleend voor een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij binnen drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 6 augustus 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