

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0314 van 11 juni 2013  
in de zaak 1011/0402/SA/3/0342

*In zake:* de **gemeente DE PANNE**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Phillipe VERSYP  
kantoor houdende te 8660 De Panne, Koninklijke Baan 30  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
de heer [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partij:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Frank VANDEN BERGHE  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Pres. Kennedypark 4A  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 december 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 25 november 2010, in zoverre het beroep tegen de weigering van de stedenbouwkundige aanvraag door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne gedeeltelijk gegrond werd verklaard, en de vergunning werd verleend voor de splitsing van appartement B2-03.01.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Panne van 19 juli 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor de splitsing van appartement B2-03.01 en geweigerd voor de splitsing van appartement B1-03.01.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

De Raad heeft met het arrest van 13 juli 2011 met nummer S/2011/0078 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

2.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 januari 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Philippe VERSYP die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Arne DEVRIESE die loco advocaat Frank VANDEN BERGHE 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 voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De nv [REDACTED] vraagt met een op 17 maart 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 11 april 2011, dat er grond is om het verzoek 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.

## **IV. FEITEN**

Op 16 juni 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een verdieping in een appartement”*.

Het betreft de regularisatie van het wijzigen van de derde verdieping. De appartementen B1-03.01 en B2-03.01 werden elk opgesplitst in twee appartementen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan 'Veurne-Westkust', gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 28 juli 1998 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg nr. 3, 'Maskenskwartier', meer bijzonder in een zone voor gesloten bebouwing.

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

De aanvraag diende niet te worden onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt in een verslag van onbekende datum een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij weigert op 19 juli 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomen partij op 21 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 3 november 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij overweegt hierbij:

“... ”

### **3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Door de appartementen op te splitsen moet niet alleen de leefruimte in twee gedeeld worden. Er moeten ook bijkomende bergingen, sassen, badkamers en WC's voorzien worden. Dit gaat ten koste van de oppervlakte van de leefruimte. Zo worden de appartementen een aaneenschakeling van te klein gedimensioneerde ruimtes. De vergunning werd geweigerd door de gemeente omwille van de beperkte oppervlaktes van de leefruimte (17,1 m<sup>2</sup>/18,95 m<sup>2</sup>/23,25 m<sup>2</sup>) die zowel keuken als zit- en eethoek omvat. Er werden geen zetels, tafels of stoelen ingetekend op het plan. Het is echter duidelijk dat een oppervlakte van 2,9 m op 3,7 m te beperkt is om zowel een eethoek als een zithoek te creëren. Laat staan dat er nog plaats moet zijn voor een kast. Door de ligging bovendien onder een hellend dak zijn de slaapkamers ook beperkt in oppervlakte. Enkel door het voorzien van dakuitbouwen worden oppervlaktes van 7,34 m<sup>2</sup> tot 9,19 m<sup>2</sup> bekomen voor de slaapkamers (wanneer de ruimtes lager dan 2,4 m niet meegerekend worden). Alle ruimtes hebben een minimale oppervlakte.*

*Het gaat dan ook niet om een volwaardige woongelegenheid. De woonkwaliteit is zeer beperkt. Dit zal ongetwijfeld resulteren in het gebruik als tweede verblijf en heel veel periodieke leegstand.*

*In het beroepschrift wordt het 'edel motief' van het vermijden van seizoensgebonden leegstand bestempeld als 'urbanistische excuustruus' en wil de gemeente gewoon vermijden dat er teveel alleenstaanden en eenoudergezinnen zich er komen vestigen. Een appartement met een kleine slaapkamer en een piepkleine leefruimte maakt het echter nauwelijks geschikt voor een eenoudergezin. Waar kan er immers nog een bed bijgeplaatst worden voor een of meerdere kinderen? De woonkwaliteit en het comfort moet verbeterd worden door grotere oppervlaktes te voorzien.*

*Het is niet aangewezen dat de kustgemeenten over hun hele grondgebied evolueren tot een doodse omgeving buiten de weekends en vakanties. Aanvrager was van de bezorgdheden van de gemeente op de hoogte want net het voldoende ruim gedimensioneerd zijn van de appartementen stond opgenomen in de motivering bij de eerste vergunningsbeslissing in 2005. Door systematisch de grootste appartementen op te splitsen (de eerste opsplitsing werd vergund) gaat het aandeel aan kleine appartementen de overhand nemen terwijl het oorspronkelijke gebouw een evenwichtige mix van de diverse types omvatte. De vraag kan gesteld worden of er na deze aanvraag nog bijkomende opsplitsingen zullen gevraagd worden. Door de opsplitsing ontstaan kleine appartementen die enkel enigszins geschikt zijn als tweede verblijf of eventueel voor een alleenstaande. Uit telefonisch contact met de gemeente blijkt dat er momenteel slechts 1 appartement van de het volledige appartementsgebouw, één van de grotere appartementen, permanent bewoond wordt.*

*De periodieke leegstand is hinderlijk voor de goede plaatselijke aanleg. Het geeft aanleiding tot een troosteloos en verwaarloosd straatbeeld.*

*In het beroepschrift wordt aangegeven dat de appartementen niet verkocht raken zelfs niet aan seizoensgebonden tweede verblijvers. Bovendien zouden kandidaat permanente residenten die zich wel een groter appartement kunnen veroorloven niet tuk zijn op dit deel van De Panne.*

*In de weigeringsbeslissing wordt verwezen naar de normen van de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen). In het beroepschrift wordt gesteld dat de aanvraag conform de Vlaamse Wooncode is en dat niet moet voldaan worden aan de normen van de VMSW.*

*De Vlaamse Wooncode schrijft volgens het beroepschrift een minimale nettovloeroppervlakte voor van woongelegenheden voor twee personen van 27 m<sup>2</sup>. De aanvraag voldoet hieraan. Het is echter onduidelijk waar deze waarde bepaald is.*

*De Vlaamse Wooncode voorziet in minimumnormen voor wonen. Anderzijds zijn er ook richtlijnen voor de sociale huisvesting. Op de site van de VMSW staat in het ABC deel C (concept- en ontwerpontwerpen) een tabel met minimumoppervlakenormen in deel 7. Voor een appartement met 1 slaapkamer en geschikt voor 2 personen wordt een oppervlakte van 52 m<sup>2</sup> als minimum vooropgesteld. Daarnaast zijn er ook minimale lokaaloppervlakenormen. Deze worden niet gehaald in voorliggend project. Hoewel ze in se niet moeten toegepast worden aangezien het geen sociale woningbouw betreft, geeft het toch aan dat de appartementen beperkt zijn in oppervlakte.*

### **3D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

*De aanvraag voorziet in de regularisatie van het opdelen van 2 appartementen op de derde verdieping tot 4 appartementen waaronder 3 met 1 slaapkamer en 1 met 2 slaapkamers. In 2005 werd een vergunning bekomen voor een meergezinswoning met 29 woongelegenheden. Begin 2007 werd reeds een vergunning bekomen voor het opsplitsen van een appartement (30 woongelegenheden). Voorliggende aanvraag voorziet een nieuwe uitbreiding tot 32 woongelegenheden. Aanvrager wenst de appartementen op te splitsen omdat er geen vraag zou zijn naar grote appartementen. De werken werden reeds gestart.*

*De aanvraag is gelegen in het BPA Maskenskwartier. De aanvraag is conform het BPA behalve wat betreft het voorzien van parkeerplaatsen. Voorliggende aanvraag voorziet geen parkeerplaats voor de bijkomende woongelegenheden. De vorige aanvraag werd vergund zonder dat een parkeerplaats werd voorzien. Anderzijds behoort het niet voorzien van parkeerplaatsen niet tot de mogelijke afwijkingsgronden van art. 4.4.1 waarbij enkel kan afgeweken worden van de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Bovendien werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.*

*Naast de toetsing aan de bepalingen van het BPA moet de aanvraag getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening. Art. 4.3.1§2, 3° codex stelt dat de voorschriften van het BPA geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Hierbij wordt wel genuanceerd dat dit zo is in zoverre het plan voorschriften bevat die de aandachtspunten vermeld in art. 4.3.1§2, 1° behandelen en regelen. Het aspect van de oppervlakte van de woongelegenheden, te catalogeren onder de rubriek hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid is niet vastgelegd in het BPA. Hierover kan dus nog een uitspraak gedaan worden (zie 3C).*

*Door de appartementen op te splitsen moet niet alleen de leefruimte in twee gedeeld worden. Er moeten ook bijkomende bergingen, sassen, badkamers en WC's voorzien worden. Dit gaat ten koste van de oppervlakte van de leefruimte. Zo worden de appartementen een aaneenschakeling van te klein gedimensioneerde ruimtes. Door er geen meubels in te tekenen worden de minimale afmetingen verdoezeld. Zo zijn de appartementen enkel geschikt als tweede verblijf of voor alleenstaanden. Zelfs voor een eenoudergezin zijn deze appartementen niet geschikt.*

*Door systematisch de grootste appartementen op te splitsen (voorliggende aanvraag is al de derde aanvraag tot opsplitsen) gaat het aandeel aan kleine appartementen de overhand nemen terwijl het oorspronkelijke gebouw een evenwichtige mix van de diverse types omvatte.*

*Door de opsplitsing ontstaan kleine appartementen die enkel enigszins geschikt zijn als tweede verblijf of eventueel voor een alleenstaande. Uit telefonisch contact met de gemeente blijkt dat er momenteel slechts 1 appartement van de het volledige appartementsgebouw, een van de grotere appartementen, permanent bewoond wordt. De periodieke leegstand is hinderlijk voor de goede plaatselijke aanleg. Het geeft aanleiding tot een troosteloos en verwaarloosd straatbeeld.*

*...*

Na de hoorzitting van 9 november 2010 beslist de verwerende partij op 25 november 2010 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning enkel te verlenen voor de splitsing van appartement B2-03.01. De verwerende partij overweegt:

*“ ...*

#### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De plaats is gelegen in het BPA Maskenskwartier (MB 28.07.1998) in de gesloten bebouwingszone.*

*...*

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*In het beroepschrift wordt het 'edel motief' van het vermijden van seizoensgebonden leegstand bestempeld als 'urbanistische excuustruus' en wordt gesteld dat de gemeente gewoon wil vermijden dat er teveel alleenstaanden en eenoudergezinnen zich er komen vestigen.*

*In het beroepschrift wordt aangegeven dat de appartementen niet verkocht raken zelfs niet aan seizoensgebonden tweede verblijvers. Bovendien zouden kandidaat permanente residenten die zich wel een groter appartement kunnen veroorloven niet tuk zijn op dit deel van De Panne.*

*In de weigeringsbeslissing wordt verwezen naar de normen van de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen). In het beroepschrift wordt gesteld dat de aanvraag conform de Vlaamse Wooncode is en dat niet moet voldaan worden aan de normen van de VMSW. De normen van de VMSW gelden inderdaad voor sociale woongelegenheden, wat in voorliggende aanvraag niet aan de orde is.*

*In het Besluit van de Vlaamse regering betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen dd. 06.10.1998 (gewijzigd bij BVR dd. 27.01.2006) zijn minimumnormen voor woonkwaliteit opgenomen. Een woongelegenheden voor twee personen moet een minimale netto vloeroppervlakte hebben van 27 m<sup>2</sup>. Bij de nettovloeroppervlakte worden enkel de woonlokale ingerekend meer bepaald leefkamer(s), keuken en slaapkamer(s). Bovendien wordt enkel de zone meegerekend waar de plafondhoogte 2,2 m bedraagt.*

*Bij de splitsing van appartement B1-03.01 voldoen de twee woongelegenheden na opsplitsing echter niet aan deze minimumnorm. Een woongelegenheden met een leefruimte van 17,01 m<sup>2</sup> en een slaapkamer van 8,72 m<sup>2</sup> is te klein voor de minimumnorm van het uitvoeringsbesluit bij het decreet houdende de Vlaamse Wooncode.*

*De splitsing van appartement B1-03.01 biedt te weinig woonkwaliteit en is dan ook strijdig met de goede ruimtelijke ordening.*

*Net appartement B2-03.01 voldoet na opsplitsing wel aan deze woonkwaliteitsnorm. Na splitsing ontstaan twee woongelegenheden die bewoond kunnen worden door 2 personen.*

#### **4D      CONCLUSIE**

*Het beroep is gedeeltelijk gegrond. De vergunning wordt verleend voor de splitsing van appartement B2-03.01 en geweigerd voor de splitsing van appartement B1-03.01.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De Raad heeft met het arrest van 13 juli 2011 met nummer S/2011/0078 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

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

De Raad heeft met het arrest van 13 juli 2011 met nummer S/2011/0078 vastgesteld dat de verzoekende partij beschikt over de vereiste hoedanigheid en over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Er zijn geen redenen om hier anders over te oordelen.

### **C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO**

De Raad verwerpt met het arrest van 13 juli 2011 met nummer S/2011/0078 de exceptie van de tussenkomende partij stellende dat het inleidend verzoekschrift geen middelen in de zin van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO zou bevatten. Er zijn geen redenen om hier anders over te oordelen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Vierde middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij stelt dat:

*“ ...*

*Aangezien het omstreden besluit het uitgebreid gemotiveerd verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar naast zich neerlegt.*

*Dat het omstreden besluit op geen enkele wijze motiveert waarom zij het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar niet volgt.*

*Dat het betrokken verslag nochtans uitdrukkelijk heeft gewezen op het feit dat de leefruimtes extreem klein zijn voor woningen bestemd voor permanente bewoning.*

*Dat het betrokken verslag er op wijst dat door het creëren van al te kleine appartementen de door het lokaal bestuur beoogde doelstelling, nl. het aanmoedigen van permanente bewoning in het betrokken deel van de gemeente, geenszins kan worden bereikt.*

*... ”*

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en lijkt de gegrondheid van dit middel dan ook niet te betwisten.

3.

De tussenkomende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

*De bestreden beslissing verwijst in eerste instantie naar het verslag van de PSA:*

...

*De deputatie heeft dit verslag kritisch benaderd en is het gevolgd waar het de opsplitsing van het appartement met twee slaapkamers (naar twee entiteiten met elk één slaapkamer) betrof (**B1-03.01**) en niet gevolgd met betrekking tot de opsplitsing van het appartement met drie slaapkamers (naar entiteiten met respectievelijk één en twee slaapkamers) betrof (**B2-03.01**).*

...

*Artikel 4.7.23 §1 VCRO bepaalt dat de Deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.*

*Uit voorgaande passage is duidelijk dat dit in casu de werkwijze is geweest van verwerende partij.*

...”

4.

In haar wederantwoordnota overweegt de verzoekende partij nog het volgende:

“ ...

*Artikel 4.7.23. §1 VCRO luidt:*

...

*Het verslag van de Provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar besluit op uitgebreid gemotiveerde wijze dat de aanvraag niet in overeenstemming is (noch in overeenstemming te brengen) met de goede ruimtelijke ordening.*

...

*Indien de Bestendige Deputatie meent te moten afwijken van het ontwerpbesluit van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dient uit de motivering van het besluit duidelijk afgeleid te kunnen worden welke de beweegredenen van de Bestendige Deputatie zijn voor deze afwijking (vgl. Vekeman, R., Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw).*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij duidelijk de schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO en van de motiveringsplicht inroept.

Krachtens artikel 4.7.22 VCRO maakt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor elke beslissing in beroep een verslag op dat de vergunningsaanvraag kadert binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening. Vermeld verslag vormt conform artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO de basis voor de uiteindelijke beslissing van de verwerende partij. Het artikel legt aan de deputatie immers de uitdrukkelijke verplichting op om haar beslissing omtrent het ingestelde beroep te nemen op grond van het voormelde verslag.



De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 november 2010 de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Nadat zij de partijen heeft gehoord, doet de verwerende partij uitspraak over het bij haar ingesteld beroep. Hierbij treedt zij op als een orgaan van actief bestuur en dient zij de aanvraag conform artikel 4.7.21, §1, in fine VCRO in haar volledigheid te onderzoeken.

Binnen de haar toegekende appreciatiebevoegdheid en binnen de grenzen van de vigerende bestemmingsvoorschriften, oordeelt de verwerende partij of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op voormelde uitdrukkelijke verplichting uit artikel 4.7.23, §1 VCRO dient zij hierbij evenwel het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als basis te gebruiken. Gelet op het suppletoir karakter van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, is de motiveringsverplichting opgelegd in artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO niet minder streng dan deze opgelegd door voormelde motiveringswet. Deze uitdrukkelijke verplichting vervat in artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO vereist in het licht van de formele motiveringsplicht dat uit de beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid of de verwerende partij daadwerkelijk het verslag 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 juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de uiteindelijke beslissing worden opgenomen.

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

2.

In de bestreden beslissing van 25 november 2010 beslist de verwerende partij om het beroep toch gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de splitsing van appartement B2-03.01. De verwerende partij citeert in haar bestreden beslissing een deel van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar beperkt zich hierbij louter tot de 'conclusie en het voorstel'.

Op geen enkele wijze wordt melding gemaakt van de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 3 november 2010. De verwerende partij laat de uitgebreide motivering van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de goede ruimtelijke ordening en de onverenigbaarheid van de aanvraag met het BPA Maskenskwartier weg uit de bestreden beslissing. Uit de bestreden beslissing zelf kan in het voorliggende geval niet worden afgeleid of de verwerende partij haar beslissing daadwerkelijk op grond van het vermelde verslag heeft genomen en hierbij de andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO houdt niet in dat de beoordeling van provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verplicht moet gevolgd worden door de verwerende partij. Een vergunningverlenend bestuursorgaan kan na een eigen onderzoek, of op grond van gegevens die naar voor worden gebracht tijdens een hoorzitting, tot een eigen oordeel komen.

Wel verplicht artikel 4.7.23, §1 VCRO de verwerende partij tot een beoordeling van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en precies dit blijkt niet uit de bestreden beslissing. Uit geen enkele passage uit de bestreden beslissing blijkt dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij de beoordeling werd betrokken.

3.

Aangezien niet kan worden vastgesteld of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, schendt zij tevens het zorgvuldigheidsbeginsel. Opdat de verwerende partij een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen, is zij er immers toe gehouden om alle aspecten van het dossier in ogenschouw te nemen.

Gelet op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kan niet worden betwist dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is. Dit laatste niet in het minst nu uit het verslag van 3 november 2010 blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij te weigeren omwille van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt enerzijds dat de aanvraag niet conform het BPA Maskenskwartier is omdat er niet in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien en stelt dat de woonkwaliteit van de appartementen, gelet op de kleine oppervlakte, zeer beperkt is en dat dit zal leiden tot periodieke leegstand wat hinderlijk is voor de goede plaatselijke aanleg. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst erop dat de kleine afmetingen worden 'verdoezeld' doordat geen meubels worden ingetekend op de plannen.

4.

De verwerende partij gaat volledig voorbij aan de onverenigbaarheid van de aanvraag met het BPA Maskenskwartier en stelt enkel dat de aanvraag binnen dit BPA gelegen is. De Raad stelt vast dat de verwerende partij niet onderzoekt of de aanvraag wel verenigbaar is met het BPA Maskenskwartier en daarnaast de uitgebreide motivering van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de mogelijke periodieke leegstand van de appartementen volledig negeert.

De verwerende partij heeft kennelijk uitsluitend oog gehad voor de woonkwaliteitsnorm van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen van 6 oktober 1998, waarbij zij oordeelde dat appartement B2-03.01 hieraan voldoet.

De verwerende partij wijkt af van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de daarin opgenomen toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, inclusief de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met het BPA Maskenskwartier, en laat na uitdrukkelijk en afdoende te motiveren waarom het project wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en het BPA Maskenskwartier in het bijzonder.

De enkele vaststelling dat de aanvraag beantwoordt aan de woonkwaliteitsnormen kan op dit punt geenszins volstaan zodat noodzakelijk moet vastgesteld worden dat de verwerende partij de aanvraag op kennelijk onzorgvuldige wijze heeft getoetst aan de goede ruimtelijke ordening, zoals deze onder meer blijkt uit de bepalingen van het BPA Maskenskwartier. De bestreden beslissing schendt in dezelfde zin tevens de motiveringsplicht.

Het 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 de nv [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 november 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het splitsen van van appartement B2-03.01 en geweigerd voor het splitsen van appartement B1-03.01 op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

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 dit arrest.

4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 11 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER