

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0578
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0824-A

Verzoekende partij de heer **Frans GELDHOF**

vertegenwoordigd door advocaat Alain COPPENS met
woonplaatskeuze op het kantoor te 8800 Roeselare, Westlaan 358

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

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 juli 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 juni 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij, en andere derden, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Poperinge van 6 februari 2017 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de bvba RS Management, hierna de aanvrager genoemd, een verkavelingsvergunning verleend “volgens beperkt aangepast plan 2/2 en aangepaste voorschriften zoals gehecht aan deze beslissing alsook onder de toevoeging van [...] voorwaarden” voor het verkavelen van gronden in zes loten met bijhorende wegenis en parkeerhaven op de percelen gelegen te 8970 Poperinge, Professor Dewulfstraat 87 en 91 en Hagebaertweg z.n., met volgens de bestreden beslissing als kadastrale omschrijving Poperinge 1 AFD/POPERINGE, sectie E, nummers 0568A2, 0568V, 0568Y, 0569R, 0569S en 0569L.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 november 2018.

Advocaat Alain COPPENS voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De aanvrager dient op 13 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Poperinge een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor "6 woonloten, een parkeerhaven en een wegenis" op de percelen gelegen te 8970 Poperinge, Professor Dewulfstraat 87 en 91 en Hagebaertweg z.n.

De aanvraag voorziet vier bouwkavels voor ééngezinswoningen op de loten 1 tot en met 4, twee bouwkavels voor meergezinswoningen aan de Professor Dewulfstraat op de loten 5 en 6, een parkeerzone op lot 7, een nieuwe ontsluiting naar de Kruisbooglaan op lot 8, en een restgrond op lot 9. De loten 1 en 7 grenzen aan de achterste perceelgrens van de verzoekende partij.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Ieper-Poperinge', vastgesteld met koninklijk besluit van 14 augustus 1979 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Solitaire vakantiewoningen Westhoek', goedgekeurd op 18 oktober 2013, en binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Poperinge en deelplannen', goedgekeurd op 12 maart 2009.

De percelen liggen eveneens binnen de grenzen van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Toekomststraat', goedgekeurd op 3 oktober 2013, in een zone voor aaneengesloten bebouwing (artikel 2), in een zone voor open en/of halfopen bebouwing (artikel 3), en in een zone voor wegenis (artikel 10).

Het agentschap Onroerend Erfgoed keurt op 8 december 2016 de archeologienota goed.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 december 2016 tot en met 25 januari 2017, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op onbekende datum voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen, die het voormeld advies volgt en zich eigen maakt, verleent op 6 februari 2017 een verkavelingsvergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

"...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:

De aanvraag dient getoetst aan de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'toekomststraat'.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

De afwijking betreft de inrichting van het lot 7 - zone voor garages i.p.v. halfopen- en open bebouwing.

De afwijking dient getoetst te worden aan de bepalingen van artikel "Art. 4.4.1. §1."

(...)

Het inrichten van een lot als zone voor garages is inherent aan de woonbestemming van het totaal te verkavelen stuk grond. Aldus kan het inrichten van deze garages aanzien worden als een afwijking, los van de bestemming.

Het voorzien van garage- of parkeerhavens binnen het woongebied is in het licht van de woonverdichting een ruimtelijk verantwoorde aanvulling op het bijkomend creëren van woningen en kan aldus als afwijking aanvaard worden.

De bebouwing is gelegen langs een uitgeruste weg cfr. VCRO artikel 4.3.5. §2. De aanvraag voldoet aan de verordening hemelwater.

De verkaveling ligt binnen een aangeduide archeologische zone. In het dossier is er een bekrachtigde archeologienota aanwezig. Deze stelt dat een vervolgonderzoek niet nodig is.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

De verkaveling voorziet in zes percelen voor woningbouw, één perceel voor garages en verder de nodige wegenis. De voorschriften van het rup 'Toekomststraat' werden zoveel als mogelijk overgenomen. Naar aanleiding van de afwijkingen t.o.v. de geldende voorschriften werd een openbaar onderzoek georganiseerd.

Het gaat hier om een kleinschalige verkaveling die als het ware een inbreiding vormt in een stedelijke omgeving. De verkaveling zal geen noemenswaardige impact hebben op de mobiliteit. Ook wordt het normale woonklimaat van de omwonenden niet verstoord. De voorschriften inzake inplanting en afmetingen van de toekomstige woningen zijn identiek aan dat van het geldende rup of zijn zelfs restrictiever.

Wat betreft de weg, deze wordt in het eerste deel 10 meter breed en gaat dan over in een breedte van 8 meter. De aanleg gebeurt in betonstraatstenen met greppels en zijstroken. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd dat tevens voorziet in de nodige regenwaterbuffering voor het project. De nodige huisaansluitputjes worden voorzien. De weg wordt in het algemeen gezien aangelegd volgens de gangbare normen.

(...)

Lasten

De over te dragen grond naar stad Poperinge dient vrij en onbelast te worden overgedragen in openbaar domein. De aanvrager neemt initiatief om een notaris aan te stellen in functie van deze overdracht, binnen een termijn van ten hoogste 1 jaar na realisatie van de werken en uiterlijk binnen de drie jaar na de inwerkingtreding van de stedenbouwkundige vergunning. Alle kosten die hieraan verbonden zijn, zijn ten laste van de aanvrager.

Project specifieke voorwaarden

Vóór de start van de werken dient een verkavelingsovereenkomst tussen de stad en de verkavelaar opgemaakt en ondertekend te worden.

De verkavelingsovereenkomst gaat over :

- *de wegenis;*
- *de parkeerzones;*
- *de wandelverbindingen;*
- *de groenzones;*
- *de waterbuffering;*
- *alle andere uitrusting die moet worden overgedragen in openbaar domein na oplevering van de werken.*

De overeenkomst bepaalt de waarborgen, de noodzakelijke uitrusting, het moment van overdracht en de wijze van overdracht.

Algemene voorwaarden

- *Nauwkeurig de inplanting volgen zoals op het goedgekeurde plan is aangeduid.*
- *Uitvoering en gebruik van materialen zoals op het goedgekeurde plan is aangeduid.*
- *De op het bouwproject van toepassing zijnde gemeentelijke, provinciale en gewestelijke verordeningen stipt na te leven.*

- Bij het vinden van archeologische overblijfselen dient ARCHEO7, de Intergemeentelijke Archeologische Dienst voor de Zuidelijke Westhoek, Grote Markt 1 te 8970 Poperinge, binnen de drie dagen te worden verwittigd.

Voorwaarden m.b.t. het openbaar domein

- De vergunninghouder heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Gaselwest inzake de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen, verkavelingen en groepswoningbouwprojecten, ... strikt na te leven. Ook inzake kabelnetten en telecommunicatie dient de nodige infrastructuur van Proximus en Telenet voorzien te worden.
- Bij verkavelingen dient de infrastructuur inzake kabelnetten en telecommunicatie aangelegd te worden tot op de private perceelgrens.
- De bouwheer alsmede de aannemer van de werken zijn solidair aansprakelijk voor alle schade veroorzaakt aan de openbare weg (o.a. wegenis, duikers, grachten, nutsleidingen, straatmeubilair, verkeerssignalisatie, ...), voorkomende door het transport van vrachtwagens en materieel, naar en van de werf, alsook bij de uitvoering van de werkzaamheden.
 - Voorafgaandelijk aan het beginnen met de werkzaamheden dient in samenwerking tussen de bouwheer en de aannemer van de werken een plaatsbeschrijving van de openbare weg en het voetpad, aangevuld met een fotoreeks, voorzien van akkoord en handtekening van beiden, bij het college van burgemeester en schepenen ingediend te worden.
 - Eenzelfde plaatsbeschrijving van de openbare weg dient na het voltooien van de werken, voorzien van akkoord en handtekening van beiden, te worden ingediend; de aldus vastgestelde schade is volledig ten laste (in wederzijdse solidariteit) van de bouwheer en de aannemer van de werken.

Indien de bouwheer beslist hieraan voorbij te gaan, dan wordt geacht het openbaar domein zich ter hoogte van de bouwkaavel op het ogenblik van de aanvang der werken in goede staat te bevinden. Eventuele herstellingswerken vallen dan integraal ten laste van de bouwheer.
- Tussen de 40^{ste} en de 20^{ste} dag voor de aanvang van de grondwerken dient u een planaanvraag in te dienen bij het Kabel en Leiding Informatie Portaal (KLIP).

Voorwaarden m.b.t. milieu en afwatering

- Teneinde bij bronbemaling, de correcte uitvoering van de infiltratie of lozing, zoals bedoeld in subrubriek 53.2. van de indelingslijst (Vlarem II), te controleren dient de uitvoerend technische dienst voorafgaandelijk verwittigd te worden.
- De door de bouwheer ondertekende aanstiplijst m.b.t. hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dienen stipt nageleefd te worden en zoals voorzien op plan te worden uitgevoerd.
- Het terrein is gelegen in het centraal gebied. De afwatering van het normaal huishoudelijk afvalwater dient steeds te gebeuren op het openbaar rioleringsnet.

...

Tegen deze beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 6 maart 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 april 2017 om dit beroep gedeeltelijk in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen in het **gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Toekomststraat’** dd. 03.10.2013.

De projectzone bevindt zich deels in een zone voor aaneengesloten bebouwing (lot 5-6, langs de Prof. Dewulfstraat), deels in een zone voor open en/of halfopen bebouwing (lot 1-4 en 7-9, binnengebied) en deels in een zone voor wegenis (ontsluiting naar de Kruisbooglaan).

Hieronder worden de verkaveling en haar voorschriften getoetst aan voor de verschillende loten respectief geldende voorschriften.

Lot 1-4: eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing

Op deze loten voorziet de verkaveling het bouwen van vrijstaande of halfopen eengezinswoningen. De ontsluiting van de woningen gebeurt via een nieuw aan te leggen wegenis naar de Kruisboogstraat. Deze loten zijn volgens het RUP gelegen in een **zone voor open en/of halfopen bebouwing**. De verkavelingsvoorschriften **voldoen qua bestemming, bouwvolume, bebouwingswijze, bezettingspercentage, inplanting** aan de stedenbouwkundige voorschriften uit het RUP. Op verschillende van deze punten worden zelfs **strengere voorwaarden opgelegd**. Zo bedraagt de maximale bouwhoogte 2 bouwlagen met plat dak of 1 bouwlaag met hellend dak, terwijl het RUP 2 bouwlagen met vrije dakvorm toelaat. In de voorschriften wordt de mogelijkheid gelaten om lot 1 en 2 samen te voegen tot 1 grote kavel.

Er wordt enkel **afgeweken van de voorschriften van het RUP over de inplanting van de carport**. Deze mag 2m achter de voorgevel starten, waar het RUP 3m oplegt. Deze versoepeling wordt gecompenseerd door de opgelegde grotere voortuindiepte.

Lot 5-6: meergezinswoningen

Op de percelen palend aan de Professor Dewulfiaan worden 2 meergezinswoningen voorgeschreven. Deze loten bevinden zich in een **zone voor aaneengesloten bebouwing**. De meergezinswoning op lot 5 werd reeds uitgevoerd en bevat 2 wooneenheden. De verkavelingsvoorschriften wijken niet af van de voorschriften uit het RUP. De meergezinswoning op lot 6 kan uit 4 wooneenheden bestaan, waaronder 2 bescheiden. Parking, 4 staanplaatsen, dient op het eigen terrein opgevangen te worden.

Lot 7: Garagezone/polyvalente ruimtes

Lot 7 kan volgens de verkavelingsaanvraag gebruikt worden voor het bouwen verschillende gebouwen en constructies die inherent aan het wonen verbonden zijn. Dit lot is volgens het RUP gelegen in een **zone voor open en/of halfopen bebouwing**. Indien er een duidelijke ruimtelijke en functionele link aangetoond wordt tussen de omringde woningen kan dit hier plaatsvinden. In het RUP werden geen voorschriften voor parkeerhavens opgenomen, dus dienen de hier te bouwen te voldoen aan de voorschriften voor bijgebouwen en de goede ruimtelijke ordening. Dit wordt verder besproken in de opportuniteitsbeoordeling.

In **het bezwaarschrift** werpen de beroepers volgende punten op:

- zone voor garages is een afwijking van de bestemming en bijgevolg niet vergunbaar
Parkeren is inherent aan de woonfunctie. De invulling van parkeerhaven kan dus in woongebied.
- 2 bouwlagen met plat dak en nokhoogte van 10,60m niet in overeenstemming met RUP
Het RUP laat 2 bouwlagen met een vrije dakvorm toe. De verkavelingsvoorschriften, die voorzien in 2 bouwlagen met plat dak of 1 bouwlaag met hellend dak, vallen hierbinnen.

Door bij 2 bouwlagen een hellend dak niet mogelijk te maken wordt de maximale nokhoogte zelfs beperkt.

- inplanting van garageboxen op perceelsgrens

De inplanting op de perceelsgrens is een afwijking op de eigen voorschriften voor bijgebouwen. De argumentatie om in een zone zonder sociale controle de restructuur te beperken kan echter gevolgd worden. Door de noordoostelijke oriëntatie ten opzichte van de aanpalende tuinen is de hinder van deze inplanting beperkt.

- afwijkingen niet langer beperkt

Aangezien de inplanting van de garages en andere constructies op lot 7 de enige afwijking op het RUP is kan in deze niet gesteld worden dat er niet langer van een beperkte afwijking sprake is.

- onduidelijkheid en vaagheden in vergunning

De voorschriften voor lot 7 vormen het pijnpunt van de voorliggende aanvraag. Er wordt een waaier aan invullingen voor het lot open gelaten, wat onduidelijkheid met zich meebrengt. Er wordt tevens geen uitspraak gedaan over hoe de link tussen het lot en de meergezinswoningen langs de Professor Dewulf laan gemaakt zal worden. Dit wordt verder besproken in de opportuniteitsbespreking.

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m² (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m² (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet).

Er wordt buffering met een inhoud van 59.550 liter.

Dit is voldoende voor de opvang van het hemelwater van de verharde oppervlakte en de dakoppervlakte. De aanvraag voldoet aan de bepalingen van de verordening.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

De plaats van de aanvraag is niet gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied en heeft geen omvangrijke oppervlakte. Er worden geen omvangrijke ondergrondse constructies gebouwd, noch worden grachten gedempt of ingebuisd.

Er worden voldoende buffervoorzieningen aangelegd om te voldoen aan de gewestelijke verordening hemelwaterputten. Er wordt geconcludeerd in het advies dat er geen significant schadelijke effecten te verwachten zijn. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding verwaarloosbaar is.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In het aanvraagdossier zijn voor lot 7 een **waaier aan mogelijke invullingen** opgesomd; garages, bergingen, carports, pool- en greenhouses en eventuele niet overdekte constructies.

De invulling als pool- en greenhouse en niet overdekte constructie toelaten op dit lot, met de bijhorende voorschriften laat toe dat deze volumes als uitbreiding van de aangrenzende loten fungeren en de daar geldende voorschriften voor bijgebouwen en maximale bezetting omzeild worden. Bovendien is het **nefast voor de visuele eenheid** van de verschillende volumes. Het is bijgevolg niet wenselijk dergelijke programma's mogelijk te maken.

Verder moet rekening gehouden worden dat het mogelijke aantal hier te bouwen garageboxen meer dan 20 bedraagt. Dergelijk aantal garages en de bijhorende

*transportbewegingen diep in een binnengebied, met toegangsweg langs 4 tuinen, is niet wenselijk. Tevens is de directe link tussen 20 garageboxen en 8 nieuw te bouwen wooneenheden, waarvan 4 ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein hebben, moeilijk aan te tonen. In het aanvraagdossier is er sprake van een eventuele verdere ontwikkeling van de verkaveling met een 3^e meergezinswoning en 5 eengezinswoningen met parkeermogelijkheden op eigen terrein. Het strookt niet met de goede ruimtelijke ordening om een achtertuinzone volledig in te vullen met garageboxen. Dit zorgt voor een **ongewenste dynamiek in de tuinzone**. Onder meer voor de omwonenden kan dit aanleiding geven tot lawaaihinder en aantasting van de privacy. Het voorzien van voldoende groen zal de inkijk wel oplossen maar de lawaaihinder blijft. Het is niet passend in de goede plaatselijke aanleg om garageboxen aan te leggen achter de achtertuinen van de rijwoningen aan de straat.*

Het verlagen van de parkeerdruk aan de straat gaat hier ten koste van de woonkwaliteit van de omwonenden.

In de motivatienota, de voorschriften, noch in de mer-screening wordt hier duidelijkheid over verschaft. De benaming en de voorschriften van het lot maken een invulling en gebruik mogelijk die op deze plaats, centraal in het binnengebied, niet wenselijk zijn.

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Het ontwerp voorziet in een verkaveling bestaande uit 6 woonloten, een parkeerhaven en een wegenis. Twee woonloten palen aan de Prof. Dewulfstraat en voorzien in het bouwen van 2 meergezinswoningen. De 4 andere woonloten voorzien in eengezinswoningen in (half-)open configuratie. Deze woningen en de parkeerhaven worden via een doorgang ontsloten naar de Kruisbooglaan.

In het bezwaarschrift wordt opgeworpen dat de voorschriften van het RUP op vlak van bestemming (parkeerhaven in woongebied), inplanting (garages tot op perceelsgrens) en bouwhoogte (bouwlagen en dakvorm woningen) niet gevolgd worden. De grief op vlak van inplanting kan gevolgd worden, maar dit kan als beperkte afwijking behandeld worden. Door de noordoostelijke oriëntatie is de hinder op de aanpalende tuinen ook beperkt.

Daarnaast worden de onduidelijkheid en vaagheden in vergunning aangekaart.

De voorschriften voor lot 7 laten een waaier aan invullingen open, welke een grote visuele verscheidenheid tot gevolg kunnen hebben. Het mogelijk uit te voeren aantal garages en de bijhorende transportbewegingen diep in een binnengebied, met toegangsweg langs 4 tuinen, zijn niet in verhouding tot de door de verkaveling gegenereerde vraag. Het verlagen van de parkeerdruk aan de straat gaat hier ten koste van de woonkwaliteit van de omwonenden.

De benaming en de voorschriften van het lot maken een invulling en gebruik mogelijk die op deze plaats, centraal in het binnengebied, niet wenselijk zijn.

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor om het beroep **gedeeltelijk gegrond** te verklaren en de vergunning te **weigeren**.*

...

Na de hoorzitting van 2 mei 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 8 juni 2017 gedeeltelijk gegrond en verleent een verkavelingsvergunning "volgens beperkt aangepast plan 2/2 en aangepaste voorschriften zoals gehecht aan deze beslissing alsook onder de toevoeging van [...] voorwaarden". De verwerende partij beslist:

"...

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is het binnengebied omsloten door de Professor Dewulfstraat, de Kruisbooglaan en de Toc-Hstraat. De verkaveling sluit via aan nieuw aan te leggen wegenis aan op de Kruisbooglaan. In de directe omgeving primeert de woonfunctie, deze komt er voor in zowel open, halfopen als gesloten bebouwing. Op enkele uitzonderingen na tellen alle gebouwen 1 of 2 bouwlagen.

Het ontwerp voorziet in een verkaveling bestaande uit 6 woonloten, een parkeerhaven en een wegenis. Twee woonloten palen aan de Prof. Dewulfstraat en voorzien in het bouwen van 2 meergezinswoningen. De 4 andere woonloten voorzien in eengezinswoningen in (half-)open configuratie. Deze woningen en de parkeerhaven worden via een doorgang ontsloten naar de Kruisbooglaan. Op het einde van deze doodlopende wegenis wordt een wandel- en fietsdoorsteek naar de J. Van Walleghemlaan voorzien. Aan deze straat palen 17 woningen aan een eerder in het binnengebied ontwikkelde verkaveling. De parkeerhaven bevindt zich achter de 4 nieuwe woonloten.

(...)

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvraag is gelegen in het **gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Toekomststraat'** dd. 03.10.2013.*

De projectzone bevindt zich deels in een zone voor aaneengesloten bebouwing (lot 5-6, langs de Prof. Dewulfstraat), deels in een zone voor open en/of halfopen bebouwing (lot 1-4 en 7-9, binnengebied) en deels in een zone voor wegenis (ontsluiting naar de Kruisbooglaan).

Hieronder toetst de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar de aanvraag als volgt aan de verkaveling en haar voorschriften:

(...)

Tijdens de hoorzitting stelt de raadgever van de beroepers dat lot 7 niet bestemd is voor bewoning, lot 7 hoort dan ook niet thuis in de verkaveling nu dit lot niet voldoet aan de definitie van het begrip verkaveling. Tevens wordt gesteld dat lot 7 strijdig is met de bestemmingsvoorschriften en geen afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO mogelijk is. Tot slot zou het ontwerp niet verenigbaar zijn met het GRUP wat het behoud van de huidige open bouwtypologie betreft.

De aanvraag voldoet wel degelijk aan de definitie van het begrip “verkavelen” zoals gesteld door artikel 4.1.1, 14° VCRO:

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

Er worden in totaal 6 loten voorzien voor woningbouw en 1 lot voor het oprichten van constructies die beschouwd worden als een accessorium bij het wonen. Ten aanzien van lot 7 stellen de voorschriften van het GRUP voor zone 3 (zone voor open en/of halfopen bebouwing) dat naast de hoofdfunctie eengezinswoningen ook nevenfuncties zijn toegelaten m.n. aanhorigheden bij het wonen. Bij de toelichting wordt niet limitatief verduidelijkt dat dit ondermeer kan gaan om tuinhuisen, zwembad,... . Ook een garagecomplex is ondersteunend aan de hoofdfunctie wonen en dus verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften.

Wat de typologie betreft stellen de voorschriften expliciet dat zowel open en halfopen bebouwing toegelaten is in zone 3 (loten 1 tem4) en een gesloten typologie in zone 2 (loten 5 en 6), er kan dan ook niet worden ingezien hoe deze aanvraag strijdig is met de visie van het GRUP.

Onder toevoeging van deze repliek treedt de deputatie het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij en maakt dit tot het hare.

De aanvraag is vergezeld van een bekrachtigde archeologienota, de stipte naleving van deze nota en het onroerenderfgoeddecreet dient in toepassing van artikel 5.4.4 OED te worden opgelegd als voorwaarde bij de vergunning.

*De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m² (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m² (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet).*

Er wordt buffering met een inhoud van 59.550 liter.

Dit is voldoende voor de opvang van het hemelwater van de verharde oppervlakte en de dakoppervlakte. De aanvraag voldoet aan de bepalingen van de verordening.

*De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

De plaats van de aanvraag is niet gelegen in mogelijks overstromingsgevoelig gebied en heeft geen omvangrijke oppervlakte. Er worden geen omvangrijke ondergrondse constructies gebouwd, noch worden grachten gedempt of ingebuisd.

Er worden voldoende buffervoorzieningen aangelegd om te voldoen aan de gewestelijke verordening hemelwaterputten. Er wordt geconcludeerd in het advies dat er geen significant schadelijke effecten te verwachten zijn. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding verwaarloosbaar is.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt op het vlak van de goede ruimtelijke ordening enkel een probleem vast ten aanzien van lot 7: de voorschriften laten een waaier aan mogelijke invullingen toe en zijn onvoldoende duidelijk om de impact naar de omwonenden in te kunnen schatten.

De beroepers treden de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij en stellen dat een parkeerhaven enkel mogelijk is indien deze aansluit op de Professor Dewulfstraat.

De aanvrager stelt dat de voorschriften voor lot 7 inderdaad vrij ruim zijn en deze in overleg met de gemeente kunnen worden beperkt. Het voorzien van een lot als parkeerhaven was een uitdrukkelijke wens van het gemeentebestuur teneinde de gevolgen van de verdichting te kunnen opvangen. De afgevaardigde van de gemeente herhaalt dat het lot 7 inderdaad het gevolg is van expliciet overleg met de aanvrager.

Naar aanleiding van de hoorzitting worden voor lot 7 aangepaste verkavelingsvoorschriften en een aangepast plan bezorgd. De voorschriften worden in die zin aangepast dat lot 7 enkel bestemd is als garagezone onder de vorm van maximaal 16 parkeerplaatsen

(standplaats open lucht, garage of carport). Het materiaalgebruik dient per blok voor een harmonisch geheel te zorgen. De onbebouwde delen worden ingericht als groenzone, een groenscherm van 2m hoog en 1m breed wordt voorzien ter hoogte van de noordelijke en de zuidelijke perceelgrens.

Ingevolge de aangepaste voorschriften en het beperkt aangepast plan worden de mogelijkheden voor lot 7 voldoende nauwkeurig omschreven. Dit lot wordt uitdrukkelijk bestemd als parkeerhaven, een functie die principieel aanvaardbaar is in het binnengebied. De deputatie volgt haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet in die zin dat zij meent dat een vrij beperkte parkeerhaven in een binnengebied omringd door woningen wel degelijk ruimtelijk aanvaardbaar is. Het gaat om een nuttige invulling om de parkeerdruk van de omgeving op te vangen in dit gebied, hegeen veel minder storend is dan wanneer zou worden gekozen voor het oprichten van woningen in 2^e bouwlijn volgens de voorschriften van het GRUP. De beperking tot maximaal 16 plaatsen en de voorziene afstand tot de woningen op de loten 2 en 3 (waarbinnen overigens ook carports zijn toegelaten) zorgen ervoor dat de dynamiek aanvaardbaar blijft, zeker naar normen van een verdicht gebied. De beleidslijnen die ertoe aanzetten om verder te verdichten hebben ook de consequentie dat er voldoende parkeermogelijkheden moeten worden voorzien. Deze verkaveling voorziet een verdere kwalitatieve verdichting én komt tegemoet aan de groeiende behoefte aan parkeerplaatsen.

Beroepers vragen dat er een ontsluiting wordt voorzien naar de Professor Dewulfstraat. De aantakking van de loten 1 tem. 4 is voorzien naar de Kruisboogstraat zoals ook aangegeven door de bestaande toestand. Het is logisch dat de parkeerhaven van dezelfde ontsluiting gebruik maakt. Er zijn geen redenen vanuit het standpunt van de verkeersveiligheid om een andere aansluiting te voorzien en bovendien zou dit aanleiding geven tot een gat in het straatbeeld van de Professor Dewulfstraat daar waar de verkaveling het straatbeeld nu mooi afwerkt.

Wat de overige loten betreft stelt de deputatie vast dat het ontwerp ruimschoots voldoet aan de gedetailleerde voorschriften van het GRUP die ook de goede ruimtelijke ordening bepalen. De afwijking inzake de inplanting van de carports is beperkt en heeft geen visuele of hinderlijke impact en wordt gecompenseerd door het voorzien van een grotere voortuin.

In toepassing van artikel 4.3.1 VCRO kan een vergunning worden verleend op grond van een beperkt aangepast plan (en voorschriften). De aanpassingen betreffen een verfijning van de mogelijkheden voor lot 7 in die mate dat deze sterk worden beperkt. De aanpassingen komen de ruimtelijke ordening ten goede, vloeien voort uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, doen geen afbreuk aan het algemeen concept van de verkaveling en zijn niet van die aard dat er afbreuk wordt gedaan aan de rechten van derden, beroepers in het bijzonder nu de initieel voorziene mogelijkheden voor lot 7 worden beperkt.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het verkavelen van gronden in 6 loten met bijhorende wegenis en parkeerhaven; dat de aanvraag in overeenstemming is met het GRUP 'Toekomststraat' of wijkt hier in toepassing van artikel 4.3.1 VCRO beperkt van af; dat in toepassing van artikel 4.3.1 VCRO een vergunning kan worden verleend op grond van beperkt aangepaste plannen en voorschriften; dat de aanpassingen voldoen aan alle voorwaarden gesteld door artikel 4.3.1 VCRO; dat het aangepast plan en bijhorende voorschriften verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening;

(...)

De vergunning wordt verleend volgens beperkt aangepast plan 2/2 en aangepaste voorschriften zoals gehecht aan deze beslissing alsook onder de toevoeging van volgende voorwaarden:

- ***de stipte naleving van de bekrachtigde archeologienota en de bepalingen van het Onroerenderfgoeddecreet,***
- ***de stipte naleving van de voorwaarden en lasten zoals opgelegd in de beslissing van het college dd. 6/02/2017***

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Toekomststraat' van 3 oktober 2013 (hierna: GRUP 'Toekomststraat'), van artikel 4.7.23, §1 VCRO *juncto* schending motiveringsplicht op grond van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet).

De verzoekende partij stelt dat de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van artikel 3 van het GRUP 'Toekomststraat' (zone voor open en/of halfopen bebouwing) niet toelaten om een lot van de verkaveling volledig in te richten als parkeerhaven. Het gaat volgens de verzoekende partij om een niet-toegelaten afwijking van de bestemming volgens artikel 4.4.1, §1 VCRO.

De bestreden beslissing miskent ook artikel 4.7.23, § 1 VCRO. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maakte in zijn verslag van 25 april 2017 immers een voorbehoud inzake lot 7 die wijst op een waaier aan mogelijke invullingen, wat nefast is voor de visuele eenheid van de verschillende bouwvolumes binnen de verkaveling. Ook werden tal van andere bezwaren van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet ontmoet in de bestreden beslissing: geen directe link tussen de 20 garageboxen (in de bestreden vergunning worden 16 parkeerplaatsen weerhouden) en de 8 nieuw te bouwen wooneenheden (in werkelijkheid zijn er maar 4 omdat de loten 5 en 6 reeds bebouwd zijn), ongewenste dynamiek in de tuinzone die voor de omwonenden lawaaihinder en aantasting van de privacy genereert terwijl het voorzien van voldoende groen de lawaaihinder niet oplost, verlies van woonkwaliteit van de omwonenden en het centraal in het binnengebied gelegen lot 7 maakt een invulling en gebruik mogelijk die hier niet wenselijk zijn. De aanpassingen in de bestreden vergunning inzake lot 7 beantwoorden niet aan die bezwaren. Er is nog steeds geen *link* tussen de 16 parkeerplaatsen en de woningen op de loten 2 en 3 die ook carports toelaten, het behoud van de ontsluiting naar de Kruisboogstraat zal een ongewenste dynamiek genereren met lawaaihinder en een aantasting van de privacy en verlies van woonkwaliteit voor de omwonenden, waaronder de verzoekende partij. Er kan worden ontsloten via lot 6 naar de Professor Dewulfstraat.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij met dit middel haar pijlen in het bijzonder richt op lot 7 van de vergunde verkaveling.

In de bestreden beslissing wordt, mede op basis van beperkt aangepaste voorschriften, omstandig gemotiveerd dat ook lot 7 in overeenstemming is met de voorschriften van het GRUP. Hiervoor werd er deels aangesloten bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en werd naar aanleiding van de hoorzitting de bestreden beslissing bijkomend gemotiveerd. De invulling van lot 7 betreft een gebruik inherent aan wonen waarbij, bij gebrek aan specifieke stedenbouwkundige voorschriften in het GRUP, de verkavelingsvoorschriften werden getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften voor bijgebouwen.

De voorschriften werden aangepast en de invulling van lot 7 expliciet beperkt tot parkeerplaatsen, al dan niet in open lucht. Anders dan het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vereist het GRUP niet dat het gebruik van lot 7 exclusief verbonden is aan de loten van de aangevraagde verkaveling. Parkeerplaatsen zijn inherent verbonden aan het wonen in het algemeen. De vergunde verkaveling vangt deze druk op op het eigen terrein en middels lot 7 wordt de bestaande parkeerdruk van de omliggende woningen opgelost. Anders kan er binnen een nieuw inbreidingsproject nooit een oplossing worden geboden voor een bestaande parkeerproblematiek.

3.

In de wederantwoordnota stelt de verzoekende partij te volharden in haar standpunt.

Beoordeling door de Raad

1.

In essentie stelt de verwerende partij dat de voorziene parkeerhaven op lot 7 binnen de verkaveling strijdt met de stedenbouwkundige voorschriften in het GRUP 'Toekomststraat' van 3 oktober 2013 omdat dit geen toegelaten afwijking op de bestemming "volgens art[ikel] 4.4.1, §1 VCRO" betreft.

Verder stelt de verzoekende partij dat artikel 4.7.23, §1 VCRO en de motiveringsplicht werden geschonden, nu de verwerende partij tal van bezwaren in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet heeft ontmoet.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is.

Het wordt niet betwist dat lot 7 van de verkaveling ligt binnen de grenzen van het op 3 oktober 2013 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Toekomststraat' (hierna: GRUP).

In navolging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt de bestreden beslissing vast dat lot 7 zich bevindt "in een zone voor open en/of halfopen bebouwing" (artikel 3).

Artikel 3.1 van het GRUP bepaalt (categorie wonen):

"...

1. Bestemming

Hoofdfuncties: wonen in eengezinswoningen, gemeenschapsvoorzieningen.

Nevenfuncties: alle aanhorigheden bij het wonen, verblijfsgerelateerde functies, diensten, vrije beroepen en kantoren voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen.

Langs de invalswegen Deken De Bolaan en Professor Dewulfstraat zijn de functies diensten en vrije beroepen uitzonderlijk ook als hoofdfunctie toegestaan.

Volgende zaken zijn niet toegelaten in de zone:

- *meergezinswoningen*
- *kleinhandel en horeca*
- *stalling van hinderlijke inrichtingen*
- *het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen tank- en servicestations.*

...

De toelichting bij die stedenbouwkundige voorschriften stelt:

“ ...

Gemeenschapsvoorzieningen zoals o.a. openbare diensten, kinderdagverblijven, scholen, zorginstellingen, ...

Nevenfuncties zijn die functies die de hoofdfunctie ondersteunen en er ruimtelijk mee verenigbaar zijn.

Onder aanhorigheden bij het wonen worden onder andere verstaan: tuinberging, zwembad,

...

Onder verblijfsgerelateerde functies worden verstaan: bed & breakfast of table d'hôtes.

Onder hinderlijke inrichtingen wordt verstaan: vrachtwagens, goederen, afval, wrakken, ...

...”

3.

De bestreden beslissing vergunt een verkaveling voor zes “woonloten” die de (onbebouwde) loten 1-4 in het binnengebied, bereikbaar langs de Kruisbooglaan, bestemt voor eengezinswoningen en de (bebouwde) loten 5 en 6 aan de Professor Dewulfstraat bestemt voor meergezinswoningen.

Naar aanleiding van de hoorzitting werden voor lot 7 aangepaste verkavelingsvoorschriften en een aangepast plan overgemaakt. De stedenbouwkundige voorschriften bestemmen deze zone voor “het oprichten van maximaal 16 parkeerplaatsen onder de vorm van garages, carports of standplaatsen in open lucht”. Volgens de bestreden beslissing werd het lot 7, dat ligt te midden van die loten en centraal in het binnengebied, middels aangepaste verkavelingsvoorschriften bestemd als “parkeerhaven”.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij met betrekking tot de verenigbaarheid van die “parkeerhaven” met de geciteerde bestemmingsvoorschriften in het GRUP:

“ ...

Er worden in totaal 6 loten voorzien voor woningbouw en 1 lot voor het oprichten van constructies die beschouwd worden als een accessorium bij het wonen. Ten aanzien van lot 7 stellen de voorschriften van het GRUP voor zone 3 (zone voor open en/of halfopen bebouwing) dat naast de hoofdfunctie eengezinswoningen ook nevenfuncties zijn toegelaten m.n. aanhorigheden bij het wonen. Bij de toelichting wordt niet limitatief verduidelijkt dat dit ondermeer kan gaan om tuinhuizen, zwembad,... . Ook een garagecomplex is ondersteunend aan de hoofdfunctie wonen en dus verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften.

...”

In de bestreden beslissing beschouwt de verwerende partij de parkeerhaven verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften in artikel 3.1 van het GRUP door dergelijke bestemming te beschouwen als “aanhorigheden bij het wonen” waarbij de parkeerhaven als garagecomplex de hoofdfunctie wonen ondersteunt.

De verzoekende partij maakt niet afdoende aannemelijk dat de inrichting van lot 7 als “parkeerhaven” in strijd is met de bestemmingsvoorschriften van artikel 3.1 van het GRUP, en dat de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met het GRUP door de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk is.

4.

Nu de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP geen uitdrukkelijke bepalingen bevatten m.b.t. een zogenaamde “parkeerhaven”, dient de aanvraag en in het bijzonder de voorschriften van lot 7 getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening.

In dat verband heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag gesteld dat de inrichting van lot 7 met garageboxen diep in het binnengebied met een toegangsweg langs 4 tuinen niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

*Verder moet rekening gehouden worden dat het mogelijke aantal hier te bouwen garageboxen meer dan 20 bedraagt. Dergelijk aantal garages en de bijhorende transportbewegingen diep in een binnengebied, met toegangsweg langs 4 tuinen, is niet wenselijk. Tevens is de directe link tussen 20 garageboxen en 8 nieuw te bouwen wooneenheden, waarvan 4 ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein hebben, moeilijk aan te tonen. In het aanvraagdossier is er sprake van een eventuele verdere ontwikkeling van de verkaveling met een 3^e meergezinswoning en 5 eengezinswoningen met parkeermogelijkheden op eigen terrein. Het strookt niet met de goede ruimtelijke ordening om een achtertuinzone volledig in te vullen met garageboxen. Dit zorgt voor een **ongewenste dynamiek in de tuinzone**. Onder meer voor de omwonenden kan dit aanleiding geven tot lawaaihinder en aantasting van de privacy. Het voorzien van voldoende groen zal de inijk wel oplossen maar de lawaaihinder blijft. Het is niet passend in de goede plaatselijke aanleg om garageboxen aan te leggen achter de achtertuinen van de rijwoningen aan de straat.*

Het verlagen van de parkeerdruk aan de straat gaat hier ten koste van de woonkwaliteit van de omwonenden.

In de motivatienota, de voorschriften, noch in de m.e.r-screening wordt hier duidelijkheid over verschaft. De benamen en de voorschriften van het lot maken een invulling en gebruik mogelijk die op deze plaats, centraal in het binnengebied, niet wenselijk zijn.

...”

Wanneer de verwerende partij meent dat zij van dit verslag moet afwijken, moet zij haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger motiveren.

De verwerende partij overweegt met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening het volgende:

“ ...

Ingevolge de aangepaste voorschriften en het beperkt aangepast plan worden de mogelijkheden voor lot 7 voldoende nauwkeurig omschreven. Dit lot wordt uitdrukkelijk

bestemd als parkeerhaven, een functie die principieel aanvaardbaar is in het binnengebied. De deputatie volgt haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet in die zin dat zij meent dat een vrij beperkte parkeerhaven in een binnengebied omringd door woningen wel degelijk ruimtelijk aanvaardbaar is. Het gaat om een nuttige invulling om de parkeerdruk van de omgeving op te vangen in dit gebied, hegeen veel minder storend is dan wanneer zou worden gekozen voor het oprichten van woningen in 2^e bouwlijn volgens de voorschriften van het GRUP. De beperking tot maximaal 16 plaatsen en de voorziene afstand tot de woningen op de loten 2 en 3 (waarbinnen overigens ook carports zijn toegelaten) zorgen ervoor dat de dynamiek aanvaardbaar blijft, zeker naar normen van een verdicht gebied. De beleidslijnen die ertoe aanzetten om verder te verdichten hebben ook de consequentie dat er voldoende parkeermogelijkheden moeten worden voorzien. Deze verkaveling voorziet een verdere kwalitatieve verdichting én komt tegemoet aan de groeiende behoefte aan parkeerplaatsen.

...

De verwerende partij gaat er van uit dat een parkeerhaven in een binnengebied omringd door woningen wel degelijk ruimtelijk aanvaardbaar is. Zij wijst er op dat dit een nuttige invulling betreft om de parkeerdruk van de omgeving op te vangen in dit gebied, hetgeen veel minder storend is dan wanneer zou worden gekozen voor het oprichten van woningen in 2^{de} bouwlijn. Hiermee komt zij evenwel niet verder dan het louter tegenspreken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin net werd gesteld dat het verlagen van de parkeerdruk aan de straat hier ten koste gaat van de woonkwaliteit van de omwonenden. Verder gaat de verwerende partij er zonder verdere toelichting van uit dat de beperking tot maximaal 16 parkeerplaatsen en de voorziene afstand tot de woningen op loten 2 en 3 ervoor zorgen dat de dynamiek aanvaardbaar blijft. Dit terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van mening is dat het inrichten van een achtertuinzone met garageboxen die geen directe link hebben met de 8 nieuw te bouwen wooneenheden, waarvan 4 ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein hebben, zorgt voor een ongewenste dynamiek in de tuinzone die aanleiding geeft tot lawaaihinder en aantasting van de privacy. De overweging dat de beleidslijnen die ertoe aanzetten om verder te verdichten ook de consequentie hebben dat er voldoende parkeermogelijkheden moeten worden voorzien, kan evenmin worden beschouwd als een afdoende en concrete weerlegging van de ruimtelijke bezwaren die worden geopperd in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie is bijgevolg dat de verwerende partij haar beslissing niet afdoende en niet zorgvuldig heeft gemotiveerd op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien die niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VI. KOSTEN - RECHTSPLEGINGSVERGOEDING

1.

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, (en deze) ten laste van de verwerende partij (te leggen).

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Gelet op het gegrond bevonden middel is de verzoekende partij te beschouwen als de in het gelijk gestelde partij, die kan aanspraak maken op de door haar gevraagde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 juni 2017, waarbij aan de bvba RS Management een verkavelingsvergunning wordt verleend “volgens beperkt aangepast plan 2/2 en aangepaste voorschriften zoals gehecht aan deze beslissing alsook onder de toevoeging van [...] voorwaarden” voor het verkavelen van gronden in zes loten met bijhorende wegenis en parkeerhaven op de percelen gelegen te 8970 Poperinge, Professor Dewulfstraat 87 en 91 en Hagebaertweg z.n., met volgens de bestreden beslissing als kadastrale omschrijving Poperinge 1 AFD/POPERINGE, sectie E, nummers 0568A2, 0568V, 0568Y, 0569R, 0569S en 0569L.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 februari 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Jelke DE LAET

Pieter Jan VERVOORT