

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0501 van 31 augustus 2015
in de zaak 2010/0427/A/1/0385

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves FRANCOIS
kantoor houdende te 8790 Waregem, Eertbruggestraat 10
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Antoon LUST en Sabien LUST
kantoor houdende te 8310 Brugge, Baron Ruzettelaan 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 5 mei 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 11 maart 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] van 8 december 2009 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een vergunning verleend voor het verkavelen van een perceel in elf loten, met aanleg van wegen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 20 december 2010, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves FRANCOIS, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Anna DENYS, die loco advocaten Antoon LUST en Sabien LUST verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

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

III. TUSSENKOMST

Mevrouw [REDACTED] vraagt met een aangetekende brief van 17 juni 2010 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 14 juli 2010 geoordeeld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 15 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij [REDACTED] **het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED]** een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het “*verkavelen van bedoelde gronden in elf loten en aanleg van wegenis*”.

De percelen zijn grotendeels onbebouwd. Op de percelen, gelegen aan de [REDACTED], stonden rijwoningen met als huisnummers 41 - 43 - 45 – 47, waarvan er drie opgenomen waren in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De verwerende partij heeft op 11 februari 2010 een vergunning verleend voor de sloop van al deze woningen. De Raad heeft met een arrest van 18 augustus 2015 met nummer A/2015/0476 de door de verzoekende partij ingestelde vordering tot

vernietiging van deze vergunning (bij de Raad gekend onder rolnummer 2010/0295/A/1/0278) verworpen.

De tussenkomende partij heeft met een brief van 2 augustus 2012 aan de Raad gemeld dat de woningen gesloopt zijn.

De aanvraag beoogt het verkavelen van de percelen in 11 loten en de aanleg van een nieuwe weg die aansluit op de [REDACTED]

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgesteld [REDACTED], gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 juli tot en met 28 augustus 2009, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert voorwaardelijk gunstig op 6 augustus 2009.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, adviseert ongunstig op 30 september 2009.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert voorwaardelijk gunstig op 19 oktober 2009.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert aanvullend en voorlopig ongunstig op 2 december 2009 omdat het tracé van de wegen aangepast moet worden wanneer de woningen met huisnummers 43 - 45 - 47 behouden moeten blijven.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt weigert op 8 december 2009 als volgt een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

Beoordeling van de aanvraag:

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dd. 19/10/2009 en het aanvullend advies dd. 02/12/2009:

A. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag (+ eventueel historiek)

De aanvraag is gelegen in het centrum van de stad Tielt, tussen de [REDACTED] en de [REDACTED].

De aanvraag betreft een verkavelingsvergunning met aanleg van wegenis.

Vanuit de [REDACTED] wordt er een doodlopende weg aangelegd.

In totaal telt de verkaveling 11 loten voor het oprichten van eengezinswoningen in open bebouwing.

De woningen hebben maximum 2 bouwlagen plus een dak. De dakvorm is een zadeldak van minimum 30° en maximum 40°, en maximum 20% gedeelte plat dak of afwijkende dakvorm.

Een afzonderlijk tuinhuisje is toegelaten met een maximum oppervlakte van 15m².

...

F. Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Het ontwerp kan aanzien worden als een versteviging van de woonfunctie in het stedelijk gebied en is verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg van het gebied.

Gelet dat het ontwerp conform is met de planologische bepalingen en niet storend zal overkomen in de omgeving, is het voorstel ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

G. Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Gunstig

Voorwaarden:

- *Mits goedkeuring van het tracé der wegen door de gemeenteraad*
- *Mits er geen beroep wordt aangetekend tegen de stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de gebouwen langs de [REDACTED]. Indien het beroep wordt aangetekend en de panden in de [REDACTED] behouden moeten worden, wordt lot 11 uit de verkaveling gesloten en dienen de vrijgekomen gevels naar behoren afgewerkt te worden waarbij eveneens de stabiliteit dient te worden verzekerd en de gevel dient beschermd tegen hemelwater.*

Aanvullend advies dd. 02/12/2009

Gelet op het verslag dd. 19/10/2009;

Gelet dat er beroep werd aangetekend tegen de stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de gebouwen langs de [REDACTED]

Als de woningen 43-47 moeten behouden blijven zoals gesteld in het beroep, kan de wegenis niet uitgevoerd worden zoals goedgekeurd in het dossier van de gemeenteraad gezien de rooilijn van de wegenis woning nr. 43 treft.

Advies: voorlopig ongunstig: indien de woningen moeten behouden blijven, dient het tracé van de wegen aangepast te worden en dient er een nieuwe aanvraag te gebeuren.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 08/12/2009 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de verkavelingsvergunning.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 9 januari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 5 februari 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij het administratief beroep in te willigen en onder voorwaarden een verkavelingsvergunning te verlenen.

De verwerende partij beslist op 11 maart 2010 als volgt het administratief beroep in te willigen en onder voorwaarden een verkavelingsvergunning te verlenen:

“
...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

Afdeling Onroerend Erfgoed gaf een negatief advies omdat bij de verkaveling geen rekening wordt gehouden met de woningen die op de inventaris staan. Er wordt gepleit om deze te behouden binnen de verkaveling.

Gezien echter de beslissing met betrekking tot de slopingsaanvraag (vergunning verleend door deputatie) is het advies van Onroerend Erfgoed achterhaald.

Het tracé van de wegen werd goedgekeurd door de gemeenteraad 5 november 2009. Op dat moment werd ook beslist over de inhoud van de basisovereenkomst tussen het stadsbestuur van [REDACTED] en de verkavelaar in verband met de wegeniswerken en nutsvoorzieningen.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het ontwerp voorziet de indeling van het terrein in 11 loten en het aanleggen van nieuwe wegenis. De loten liggen in een binnengebied. Bijgevolg zal moeten onderzocht worden of de nieuwe loten zich kunnen inpassen in het bestaande woonweefsel.

De achtertuinen van de loten 1 tem 9 zijn niet zo diep (ca. 8m). De woningen komen tot op een afstand van ongeveer 8m van de achterperceelsgrens van de woningen in de [REDACTED]. Dit geeft geen aanleiding tot problemen met de privacy omwille van de diepe percelen aan de [REDACTED]. De percelen aan de [REDACTED] zijn 50 m diep terwijl de woningen aan de rooilijn zijn gebouwd. Heel wat woningen hebben bijgebouwen staan ter hoogte van de achterste perceelsgrens.

Er is bijgevolg slechts een beperkte inkijk mogelijk en dan vooral in de tuinen van de percelen aan de [REDACTED]. Voor de woningen zelf kan, gezien de grote afstand, gesteld worden dat er geen last zal zijn van inkijk en dat de privacy niet geschonden wordt.

Lot 5 grenst aan de bebouwing in de [REDACTED]. Hier is de afstand tot de woningen in de [REDACTED] kleiner (20 à 30 m). Ook hier zijn geen problemen qua inkijk in de woningen.

Inkijk in de tuin is in een dergelijke stedelijke context moeilijk uit te sluiten.

Voor de loten 10 en 11 paalt de achtertuin aan de rechterzijperceelsgrens van de aangrenzende woningen en tuinen in de [REDACTED]. Hier staat de bebouwing, bestaande uit 2 bouwlagen, op 6 à 7 m van de perceelsscheiding. Van op de verdieping is inkijk mogelijk in het deel van de tuin dat aansluit op de woning. Hier is het wenselijk om storende

zichten te vermijden. Dit kan beoordeeld worden bij het ontwerp van de woningen. Door de planindeling en de positionering van de ramen kan hinderlijke inkijk vermeden worden.

De verkaveling stelt in de voorwaarden dat het om open bebouwing moet gaan. Er worden vrije zijstroken voorzien van 3 m. Een zijstrook van 3 m voor woningen met 2 bouwlagen is echter te weinig. Bovendien mogen dan nog eens carports opgericht worden in deze zijstroken.

Op die manier zal het open karakter van de verkaveling verloren gaan en zal geëvolueerd worden naar geschakelde, halfopen woningen.

De vrije zijstroken moeten minimaal 4 m breed zijn. Dan is er 8 m tussen 2 woningen. Wanneer de zijstroken bovendien breder zijn dan kunnen de hagen die toegelaten zijn als afsluiting doorlopen over de zijkavelgrenzen.

De woningen op de loten 1 tem 9 kunnen momenteel 12 of 13 m breed zijn, met uitzondering van lot 6 dat maar een bouwbreedte heeft van 10,25m. Er wordt voorgesteld om de afstand tussen de zijgevel en de zijkavelgrens te vergroten van 3 naar 4 m. Dit kan als voorwaarde opgelegd worden. Een gevelbreedte van 11 à 12 m is voldoende. Voor lot 6, waar de bebouwing volgens het voorliggende plan 10,25 m breed kan zijn, wordt voorgesteld om enkel de zijstrook die grenst aan lot 7 te verbreden tot 4 m en de afstand tot de linkerzijkavelgrens te behouden op 3 m. Lot 6 grenst aan openbaar domein dat als gazon aangelegd zal worden. De openheid is daar al voldoende gewaarborgd zodat een verbreding van de zijstrook hier niet noodzakelijk is.

4D CONCLUSIE

De aanvraag betreft een verkaveling van een terrein dat hoofdzakelijk gelegen is in het binnengebied van een bouwblok. Er wordt een nieuwe weg aangelegd en de voorschriften voorzien hoofdzakelijk woningen in open bebouwing. Door echter nog toe te staan dat de zijstroken kunnen ingenomen worden door carports zal het open karakter van de verkaveling verloren gaan. Het zou dan ook beter zijn dat de afstand tussen zijgevel en zijkavelgrens minimum 4 m bedraagt.

Op deze manier kan ook het groene karakter van de verkaveling gemaximaliseerd worden. Dan kunnen er overal hagen voorzien worden, ook waar de carports worden ingeplant.

De bebouwingsmogelijkheden op de percelen passen zich in in de bestaande, bebouwde omgeving. Voor de loten 10 en 11 dient bij het ontwerp wel aandacht besteed te worden aan het vermijden van storende zichten.

De vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

- *voor de loten 1 tem 9 bedraagt de afstand tussen de zijgevel en de zijkavelgrens minimaal 4 m behalve voor lot 6 waar de afstand tussen de linkerzijgevel en de zijkavelgrens 3 m mag bedragen;*
- *de bepaling dat de afsluiting ter hoogte van de carport in het materiaal van de carport kan uitgevoerd worden wordt geschrapt;*
- *voor wat betreft de loten 10 en 11 worden storende zichten in de tuinen van de woningen langs de vermeden;*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. Onderzoek van de vordering tot vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.2.15, §2 VCRO en artikel 4.3.1 VCRO.

De verzoekende partij stelt als volgt dat de stedenbouwkundige voorschriften voor de loten 10 en 11 te vaag zijn en geen garanties bieden voor een goede plaatselijke ruimtelijke ordening:

“ ...

Voor deze loten worden er slechts beperkte bouwvrije stroken voorzien die dienst zullen moeten doen als tuin. Echter in die kleine tuintjes mag ook nog eens een carport opgetrokken worden, waardoor de loten 10 en 11 de facto quasi volledig kunnen volgebouwd worden. Dit strijdt met het door de Deputatie beoogde open karakter van de verkaveling, reden waarom de Deputatie al de afstand tussen de zijgevels en de zijkavelgrenzen op minimum 4m gebracht heeft voor de loten 1-9.

... ”

De Deputatie aanvaardt dat de inijk van op de loten 10 en 11 naar de bestaande woningen in de [REDACTED] hinderlijk is. Voorschriften om die hinder te vermijden worden niet opgelegd en doorgeschoven naar de later te verlenen stedenbouwkundige vergunningen.

Bovenstaande bepalingen leggen echter op dat in de verkavelingsvoorschriften zelf voldoende gedetailleerd wordt aangegeven waar en hoe kan gebouwd worden zodat de goede plaatselijke ruimtelijke ordening gevrijwaard wordt. De Deputatie kon derhalve deze problematiek niet doorschuiven naar de procedure voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.

... ”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partij haar kritiek had moeten opwerpen tijdens de hoorzitting in de administratieve beroepsprocedure, al is het maar omdat deze kritiek betrekking heeft op haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid en niet op de wettigheid van de bestreden beslissing.

3.

De tussenkomenende partij voegt hier nog aan toe dat artikel 4.3.1 of 4.2.15, §2 VCRO niet bepalen dat verkavelingsvergunningen gedetailleerde voorschriften moeten bevatten.

De tussenkommende partij wijst er op dat de voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning bevoegde overheid alleen wanneer een verkavelingsvergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten regelt die moeten worden onderzocht in het kader van een goede ruimtelijke ordening, dit zelf niet meer kan beoordelen.

Volgens de tussenkommende partij kan de verwerende partij helemaal niet verplicht worden de voorschriften van een verkavelingsvergunning dermate te detailleren dat de overeenstemming van concrete bouwprojecten in een verkaveling met een goede ruimtelijke ordening exhaustief geregeld is.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.2.15, §2 VCRO bepaalt dat de verkavelingsvoorschriften de *“reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden”* bevatten.

Art. 4.3.1, §1 VCRO bepaalt:

“

Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

...

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

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

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

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

...”

De bestreden verkavelingsvergunning is niet alleen een loutere opsplitsing in percelen, maar bevat ook gedetailleerde voorschriften over de inplanting, de bijgebouwen, de bouwlagen, de carports, de dakvorm en de afsluitingen, waardoor de in artikel 4.3.1, §1 VCRO bepaalde toets aan een goede ruimtelijke ordening des te zorgvuldiger dient te gebeuren. Wanneer een verkaveling stedenbouwkundige voorschriften bevat, moeten ook deze voorschriften getoetst worden aan een goede ruimtelijke ordening.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan heeft daarbij een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan en mag zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

Met betrekking tot de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, moet de bestreden beslissing duidelijk de met die goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij de legaliteitsbeoordeling van de bestreden beslissing kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en moet de Raad onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

2.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de verkaveling een 'open bebouwing' heeft.

De verwerende partij stelt dat de bebouwbare oppervlakte van de loten 1 tot en met 9 onvoldoende is en dat het "open karakter van de verkaveling verloren gaat" omdat een "zijstrook van 3m voor woningen met 2 bouwlagen ... te weinig (is)" en er bovendien carports gebouwd mogen worden in de zijstroken.

Voor de loten 1 tot en met 9 legt de verwerende partij als voorwaarde op dat de afstand tussen de zijgevel en de zijkavelgrens minimaal 4 meter moet bedragen in plaats van de oorspronkelijk voorziene 3 meter.

Op lot 11, gelegen aan de straatkant, is halfopen bebouwing mogelijk om het gabarit van de aanpalende rijwoning te volgen, terwijl op de loten 1 tot en met 9, gelegen in een binnengebied, 'open bebouwing' voorzien is.

Uit het plan van de verkaveling blijkt dat ook lot 10 gelegen is in het binnengebied (weliswaar aan het begin van de nieuw aan te leggen wegen, maar niet aan de ■■■■, zoals lot 11). Lot 10 heeft de kleinste oppervlakte (3a 64 ca) van alle loten van de verkaveling.

De verwerende partij laat met de bestreden beslissing tot op lot 10 de open bebouwing beginnen op de rooilijn en tussen de zijgevel en de rechtse zijkavelgrens is er 3 meter afstand. Ook op lot 10 mag, zoals op de loten 1 tot en met 9, een carport gebouwd worden en bovendien nog een "annex" tegen de woning, "bestaande uit één bouwlaag, niet hoger dan 3 meter".

Op basis van de motivering van de bestreden beslissing oordeelt de Raad dat de verwerende partij het open karakter van de bebouwing in het binnengebied zo belangrijk vindt dat ze, om het open karakter van de met de bestreden beslissing vergunde verkaveling te bewaren, voor de loten 1 tot en met 9 voorwaarden oplegt waardoor de bebouwbare oppervlakte ervan verkleint.

De motivering van de bestreden beslissing is dan ook tegenstrijdig, minstens onvolledig, wanneer de verwerende partij met betrekking tot lot 10, dat eveneens gelegen is in het binnengebied, niet toetst aan het open karakter van de verkaveling, noch de afstanden met de zijgevelgrenzen motiveert, terwijl ze voor de loten 1 tot en met 9 uitdrukkelijk de afstanden met de zijkavelgrenzen vergroot.

De verwerende partij kan niet enerzijds voorhouden dat het open karakter van de verkaveling niet verloren mag gaan en anderzijds met betrekking tot lot 10, dat de kleinste oppervlakte heeft van

alle in het binnengebied gelegen loten, helemaal niet de afstand tot de perceelsgrenzen, de extra annex én carport motiveert.

De Raad oordeelt dan ook dat de motivering in de bestreden beslissing niet afdoende is met betrekking tot het op het kleinste lot (10) van de verkaveling niet bebouwbare oppervlakte. De verwerende partij motiveert de bestreden beslissing met betrekking lot 10 alleen door te stellen dat bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning aandacht moet besteed worden aan de storende zichten in de tuinen, zodat “door de planindeling en de positionering van de ramen (...) hinderlijke inkijk (kan) vermeden worden”.

De verwerende partij verduidelijkt in de bestreden beslissing niet waarom de bebouwing op lot 10 verenigbaar is met het door haar zelf beoogd open karakter van de vergunde verkaveling.

Alleszins motiveert de verwerende partij helemaal niet waarom zij lot 10, alhoewel eveneens gelegen in het binnengebied, anders beoordeelt dan de overige in het binnengebied gelegen loten van de door haar met de bestreden beslissing vergunde verkaveling.

Het tweede middel is dan ook gegrond.

B. Overig middel

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.

3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 maart 2010, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen in elf loten, met aanleg van wegen op percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]
4. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een vervaltermijn van 4 maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 31 augustus 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS