

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0047 van 27 januari 2015
in de zaak 1011/1008/A/8/0939

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdend te 9000 Gent, Coupure 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:

■■■■■■

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 4 augustus 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 30 juni 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de aanvrager tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 10 juni 2009 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager de verkavelingsvergunning strekkende tot het opsplitsen van een perceel in 2 loten (lot 1A en lot 2A) voor het bouwen van twee halfopen bebouwingen, verleend volgens het ingediende plan onder de voorwaarden dat de loten 1B en 2B uit de verkaveling worden gesloten, dat de aanleg van de nutsleidingen (uitgezonderd de openbare verlichting) ten laste komt van de verkavelaar en dat wat de afvoer van het afvalwater en het hemelwater betreft, het advies van ingenieur Frans Borms dient te worden opgevolgd.

Het betreft een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 16 december 2014, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

De behandeling van de vordering, die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 27 november 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en de verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

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

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

III. FEITEN

Op 25 september 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een verkavelingsaanvraag in voor het opsplitsen van een perceel in twee loten (lot 1A en lot 2A), voor het bouwen van twee halfopen bebouwingen.

Het te verkavelen terrein is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, en latere wijzigingen, vastgestelde gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, deels gelegen in een 50 meter woongebied en deels in het achteraanpalend natuurgebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 september 2008 tot en met 27 oktober 2008, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap voor Natuur en Bos – buitendienst Oost-Vlaanderen brengt op 25 november 2008 een voorwaardelijk gunstig advies uit waarbij zij volgende overweging maakt:

“ ...

4. BESPREKING

De verkaveling is gelegen in woongebied en natuurgebied. Aan de hand van een correcte afbakening van de gewestplanbestemming door het Agentschap RO-Vlaanderen, is de locatie van de woningen aangepast, zodat deze volledig in woongebied gelegen zijn.

Het achterste gedeelte van lot 1A en 2A kunnen inderdaad ingenomen worden door de tuin. De loten 1B en 2B kunnen dat niet. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt dit niet duidelijk weergegeven. Er wordt enkel vermeld dat deze loten in natuurgebied gelegen zijn.

Volgens art 90bis van het bosdecreet moet voor een nieuwe verkaveling de verkavelaar de boscompensatie voorzien. In natuurgebied is het verboden te ontbossen tenzij men een ontheffing op de ontbossing krijgt van de minister, in een goedgekeurde verkaveling is die ontheffing niet nodig. Vandaar dat in de stedenbouwkundige voorschriften duidelijk moet vermeld worden dat de loten 1B en 2B niet ontbost mogen worden.

In het dossier is er sprake dat er riolering is voorzien op de [REDACTED]. Het afvalwater van de woningen moet hierop aangesloten worden. Het afvalwater mag uiteraard niet in het natuurgebied geloosd worden.

Opmerkingen stedenbouwkundige voorschriften

In tegenstelling tot wat in de voorschriften staat onder 'aanvraag en bestemming' liggen loten 1A en 2A NIET volledig in woonzone. Door het Agentschap R-O werd dit nauwkeuriger afgebakend. Dit voorschrift moet dus aangepast worden. Het deel van de loten 1A en 2A gelegen in natuurgebied mag wel als tuin ingericht worden, aangezien het hier een huiskavel betreft.

Er moet een voorschrift komen specifiek over de loten 2A en 2B, tenzij die uit de verkaveling zouden geweerd worden. Het voorschrift moet minstens het volgende inhouden:

- het bos moet behouden blijven met zijn vegetatie (kruiden, struiken, bomen)*
- het bosdecreet is van toepassing*
- er mogen geen dieren in het bos gehouden worden*
- er mag geen vertuining gebeuren*
- het bos mag niet afgerasterd worden met prikkeldraad, enkel met gladde draad.*

5. ADVIES

*De verkavelingsaanvraag kan enkel en alleen gunstig geadviseerd worden indien de stedenbouwkundige voorschriften aangepast worden zoals hierboven beschreven.
...*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] brengt op 4 februari 2009 een voorwaardelijk gunstig preadvies uit en overweegt hierbij het volgende:

“...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag heeft betrekking op een eigendom dat gelegen is buiten de dorpskern van Herzele. Het goed situeert zich deels langs een gewestweg ([REDACTED]) en deels langs een hierop uitgevende buurtweg ([REDACTED]). Het perceel maakt deel uit van een 50m-woonlint dat de gewestweg volgt en waarin voornamelijk woningen voorkomen van het halfopen en open bouwtype.

De aanvraag omvat het opsplitsen perceel in 2 loten (lot 1A en 2A) voor het bouwen van 2 halfopen bebouwingen.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op de bestemming van het gebied;

Overwegende de ruime ligging van het perceel binnen het 50m-woonlint van de [REDACTED] en gelet dat het perceel zich nog grotendeels richt naar die [REDACTED];

Overwegende dat de verdeling van het eigendom i.f.v. geen afbreuk doet aan de ruimtelijke draagkracht van de bebouwde omgeving

Overwegende dat de oppervlakte en de afmetingen van het perceel toelaten het goed te verdelen in twee volwaardige loten voor halfopen bebouwingen;

Overwegende dat de verdeling van het goed evenwichtig is;

Overwegende dat het verkavelingsontwerp kadert in de goede plaatselijke aanleg van het woonlint;

Gelet op de ontvangen adviezen

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek;

Overwegende dat de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften toelaten woningen op te richten die naar volume en vormgeving verenigbaar zijn met de omliggende bebouwing.

ALGEMENE CONCLUSIE

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.

ADVIES

Derhalve wordt voor deze aanvraag een voorwaardelijk gunstig advies voorbehouden.

Advies Agentschap Natuur en Bos d.d. 25-11-2008 op de volgen.

- aanleg nutsleidingen (uitgezonderd openbare verlichting- is ten laste van de verkavelaar*
- wat de afvoer van afvalwater en hemelwater betreft dient het advies van ingenieur Frans Borms te worden opgevolgd.*
- loten 1b en 2b zijn uit de verkaveling te sluiten.*

...

De verzoekende partij verleent op 11 maart 2009 een ongunstig advies en doet hierbij de volgende motivering gelden:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het is met een beperkte oppervlakte gelegen in het woongebied, een deel van die oppervlakte situeert zich in tweede bouwzone ([REDACTED]). Bij verkaveling kan onvoldoende afstand gehouden worden t.o.v. het achterliggend natuurgebied, deze moet minimum 6m bedragen.

Grote delen van loten 1A en 2A kunnen niet als tuinzone worden ingericht gezien dat ze gelegen zijn in natuurgebied.

Het goed is enkel geschikt voor één open bebouwing, waarbij rekening dient gehouden te worden met de beperkte oppervlakte die gelegen is in het woongebied en waarvan een deel zich in tweede bouwzone bevindt.

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag is niet vatbaar voor vergunning.

...”

Gegeven het ongunstig advies van de verzoekende partij weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] op 10 juni 2009 de gevraagde verkavelingsvergunning.

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 13 juli 2009 (datum van de aangetekende zending) administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De dienst Ruimtelijke Vergunningen adviseert de verwerende partij in een op 7 september 2009 gedateerd verslag om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren:

“...

2.5.2 De juridische aspecten

De verkaveling ligt in het 50 m woongebied dat zich uitstrekt langsheen de [REDACTED], ter plaatse genaamd [REDACTED]

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, voor wat betreft de ligging in woongebied.

Het gedeelte van de verkaveling dat gelegen is in natuurgebied is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan en moet uit de verkaveling worden gesloten.

Er kan vastgesteld worden dat het resterende terreindeel gelegen in woongebied (ongeveer 891 m²) te klein is voor het opsplitsen in 2 loten voor halfopen bebouwingen. De achtertuinzone van lot 2A ligt bijna volledig in het natuurgebied. Enkel de vertuining van het in woongebied gelegen terreindeel kan aanvaard worden. De in woongebied beschikbare tuinzones zijn ondermaats, mede gelet het landelijk karakter van de omgeving.

(...)

Ook de links aanpalende en goedgekeurde verkaveling met referte 41027/10799/V/1139/1 richt zich naar deze [REDACTED]. Deze verkaveling is wel voor het grootste gedeelte gelegen in het woongebied.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Tijdens de hoorzitting werd een document neergelegd waarin staat dat het gedeelte van het perceel dat buiten de woonzone gelegen is uit de verkaveling mag gesloten worden. De achtertuinzone van de betreffende loten ligt echter bijna volledig in natuurgebied. Het resterende terreindeel dat gelegen is in het woongebied is bovendien te klein voor het opsplitsen in 2 loten voor halfopen bebouwingen.

Het verlenen van een verkavelingsvergunning voor dit terrein zou niet getuigen van een goede uitbouw van de ruimtelijke ordening.

2.6. Conclusie

Uit hetgeen voorafgaat dient besloten dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is.

...”

Na de aanvrager, vertegenwoordigd door haar advocaat Carina VAN CAUTER, te hebben gehoord op 8 september 2009, beslist de verwerende partij op 29 oktober 2009 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen volgens ingediend plan en mits uitsluiting van de loten 1B en 2B uit de vergunning.

De verzoekende partij stelt een beroep tot vernietiging in bij de Raad op 15 december 2009.
Bij arrest nummer A/2011/0029 van 23 maart 2011 vernietigt de Raad de bestreden beslissing.

De aanvrager heeft tegen dit arrest cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State op 29 april 2011.

Bij arrest nr. 216.051 van 27 oktober 2011 werd het cassatieberoep door de Raad van State verworpen.

In het kader van de herstelbeslissing adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 6 juni 2011 opnieuw om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Een verkaveling moet volledig binnen het geëigende gebied ontwikkeld kunnen worden, ook voor wat betreft de tuinzones.

Dit is hier niet het geval gelet op de ligging van een deel van de kavels 1A en 1B in natuurgebied, wat een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering vormt voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, wat bevestigd wordt in het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Het uitsluiten van een in natuurgebied gelegen terreindeel biedt geen oplossing gelet op het gegeven dat in het woongebied gelegen terreindeel onvoldoende groot is om twee kwalitatieve woonkavels verenigbaar met deze omgeving op te nemen, los van de vraag of een dergelijk plan aanpassingen vatbaar is, aangezien bezwaarlijk kan gesteld worden dat het om kennelijk bijkomstige zaken gaat.

...”

Na de hoorzitting van 31 mei 2011 beslist de verwerende partij op 1 juli 2011 opnieuw om het beroep van de aanvrager in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarde dat de loten 1B en 2B uit de vergunning gesloten worden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.5.2 De juridische aspecten

(...)

De verkaveling ligt gedeeltelijk in het 50 m woongebied dat zich uitstrekt langsheen de [REDACTED], ter plaatse genaamd [REDACTED] maar grotendeels in het achterliggend natuurgebied. Ze werd gunstig geadviseerd door Natuur en Bos.

De aanvraag is in overeenstemming met geldende gewestplanbestemming, mits uitsluiting van de loten 1B en 2B uit de verkaveling.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde verkaveling sluit aan bij hetgeen gangbaar is binnen deze omgeving. Zij zal meehelpen de nood aan kleinere kavels te lenigen.

De kavels hebben ruime voortuinstroken en de voorbouwlijn van de aanpalende kavels wordt gevolgd.

De draagkracht van deze omgeving wordt niet geschaad, de goede ruimtelijke ordening komt niet in het gedrang.

2.6 Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

- de loten 1B en 2B worden uit de vergunning gesloten*
- de aanleg van nutsleidingen is ten laste van de verkavelaar*
- het advies in verband met het afvalwater te volgen.*

...

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 VORDERING TOT Vernietiging

A. TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het gewestplan Aalst – Ninove – Geraardsbergen – Zottegem, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, van artikel 13.4.3.1. van het koninklijk besluit. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van art. 4.4.9, §1 VCRO, van de artikelen. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van de bestuurshandelingen en tenslotte van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

1.

De verzoekende partij zet haar standpunt uiteen als volgt:

“ ...

Het terrein is gelegen buiten de kern van de gemeente [REDACTED] langs een zijweg van de [REDACTED], ter plaatse genaamd [REDACTED]. Deze [REDACTED] is aangelegd met een 3 m brede verharding in natuursteenkeien.

De eigendom is deels gelegen in een 50 m woongebied, gemeten vanaf de gewestweg, en voor het overige in natuurgebied. Het terreindeel dat gelegen is in woongebied is trapeziumvormig.

In de aanvraag tot verkaveling wordt het terrein verdeeld in vier loten, waarbij loten 1A en 2A bestemd zijn voor de oprichting van twee halfopen eengezinswoningen en loten 1B en 2B volledig binnen een natuurgebied liggen. Het terrein paalt over een afstand van 39,11 m aan de [REDACTED]. De diepte van het terrein is gemiddeld 74 m.

In de bestreden beslissing worden (enkel) de loten 1B en 2B wegens hun ligging in natuurgebied uit de verkaveling gesloten.

Lot 1A heeft een oppervlakte van 529 m², lot 2A van 597 m². deze loten liggen met hun bouwzone in het woongebied maar met de tuinzone volledig in het natuurgebied.

In het ongunstig advies van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar werd gesteld dat het perceel slechts een beperkte oppervlakte heeft in het woongebied waarbij een deel van die oppervlakte bovendien zich situeert in tweede bouwzone (achterhuisnummer 143). Bij de verkaveling kan onvoldoende afstand gehouden worden t.o.v. het achterliggend natuurgebied, deze moet minimum 6 m bedragen.

De vergunde opsplitsing in loten 1A en 2A loopt niet gelijk met de 50 m woongebied. Grote delen van deze loten liggen in een natuurgebied.

Grote delen van loten 1A en 2A kunnen niet als tuinzone worden ingericht gezien zij gelegen zijn in natuurgebied. Deze delen kunnen niet het voorwerp van een verkavelingsvergunning uitmaken. De uitsluiting van de loten 1B en 2B doet hieraan geen afbreuk.

De loutere verwijzing naar het gunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos – buitendienst Oost-Vlaanderen kan hieraan geen afbreuk doen. De bestemmingsvoorschriften van het gewestplan hebben immers een verordenende kracht.

De bestreden beslissing, waarbij enkel de loten 1B en 2B uit de vergunning worden gesloten wegens hun ligging in een natuurgebied, vormt dan ook een schending van het gewestplan Aalst – Ninove – Geeraardsbergen - Zottegem zoals vastgesteld bij K.B. van 30 mei 1978 en dienvolgens de in het middel ingeroepen bepalingen.

...

2.

De verwerende partij gedraagt zich naar de wijsheid.

3.

Hierop stelt de verzoekende partij in haar wederantwoordnota nog het volgende:

“ ...

Aanvullend en ter ondersteuning van de door verzoekende partij ingeroepen middelen tegen het nieuw besluit van 30 juni 2011, kan worden verwezen naar de verwerping van het cassatieberoep van de heer ████████, tegen het arrest nr. A/2011/0029 van 23 maart 2011 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

De Raad van State heeft bij arrest nr. 2016.051 van 27 oktober 2011 het cassatieberoep van de heer ████████ verworpen.

De verwerping van het cassatieberoep houdt meteen in dat de bestreden beslissing van 30 juni 2011 van de verwerende partij niet alleen het gezag van gewijsde van het arrest nr. A/2011/0029 van 21 maart 2011 van uw Raad heeft geschonden, maar eveneens dat de identieke beslissing van verwerende partij omwille van de schending van de in het eerste, tweede en derde middel ingeroepen bepalingen onwettig is.

...”

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat met de bestreden verkavelingsvergunning toelating wordt gegeven om een terrein op te splitsen in twee loten (1A en 2A). Beide loten zijn bestemd voor de oprichting van een halfopen eengezinswoning. De bouwzone van vermelde loten ligt in woongebied terwijl de achterliggende tuinzone van beide loten grotendeels in natuurgebied gesitueerd wordt.

Met de verzoekende partij stelt de Raad – opnieuw – vast dat de bestreden beslissing, door een verkavelingsvergunning te verlenen waarbij de tuinzone van de loten 1A en 2A grotendeels in een natuurgebied liggen, de bestemmingsvoorschriften schendt van het vigerende gewestplan, die onmiskenbaar bindende en verordenende kracht hebben, evenals artikel 13.4.3.1 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Een zuiver residentiële functie kan zelfs voor wat de tuinzone betreft niet in overeenstemming gebracht worden met de bestemming natuurgebied. De verwerende partij, die niet betwist dat het voorwerp van de aanvraag, in het bijzonder de tuinzone van de loten 1A en 2A, gedeeltelijk in natuurgebied gelegen is, had de verkavelingsvergunning moeten weigeren gelet op artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO.

In zover de verwerende partij bovendien louter verwijzend naar het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos – buitendienst Oost-Vlaanderen, dat overigens geen enkele stedenbouwkundige relevantie heeft, de mening toegedaan is dat zij kennelijk zonder meer op geldige wijze kon afwijken van de vigerende bestemmingsvoorschriften, schendt de bestreden beslissing artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel, evenals de formele en materiële motiveringsplicht.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. OVERIGE MIDDELEN

De overige middelen moeten niet verder onderzocht worden vermits ze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging.

C. Bevel conform artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing identiek is aan de vorige beslissing die vernietigd werd door de Raad bij arrest nr. A/2011/0029. Het cassatieberoep ingesteld tegen deze beslissing, is verworpen bij arrest van de Raad van State nr. 2016.051 van 27 oktober 2011.

Het komt de Raad bijgevolg passend voor aan de verwerende partij de volgende injunctie op te leggen:

In het kader van de te nemen herstelbeslissing zal de verwerende partij rekening houden met de overweging van de Raad dat, gezien delen van lot 1A en 2A in natuurgebied gelegen zijn, de aanvraag, zoals deze thans voorligt, niet bestemmingsconform is, vermits een zuiver residentiële functie, weze het voor tuinzone, niet in overeenstemming kan gebracht worden met de

bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, zoals vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.

2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 juni 2011, waarbij aan de aanvrager een verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het opsplitsen van een perceel in twee loten (lot 1A en lot 2A), voor het bouwen van twee halfopen bebouwingen met betrekking tot het perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van huidig arrest.

4. De verwerende partij moet hierbij rekening houden met de overwegingen in punt V.C 'Bevel conform artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO'.

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 terechtzitting op 27 januari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Lieselotte JOPPEN

Marc VAN ASCH