

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0369 van 18 september 2012
in de zaak 1112/0010/A/2/0007

In zake:

de heer [REDACTED]

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

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Sophie IDE

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen :*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Steve RONSE en Meindert GEES
kantoor houdende te 8500 , Kortrijk Pres. Kennedypark 6/24
waar woonplaats wordt gekozen

3. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente ANZEGEM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ludo OCKIER
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 augustus 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 14 juli 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en andere beroepende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anzegem van 2 maart 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de eerste en tweede tussenkomende partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van grond.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. Deze antwoordnota werd per gewone, niet aangetekende, ter post afgegeven brief verzonden.

Conform artikel 4.8.14 VCRO dienen op straffe van onontvankelijkheid alle processtukken per beveiligde zending aan de Raad te worden toegezonden.

Noch artikel 1.1.2, 3° VCRO, noch artikel 1, eerste lid, 1° en 2° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2009 betreffende de beveiligde zendingen in de ruimtelijke ordening (*B.S.* 26 augustus 2009) beschouwen een gewone, niet aangetekende, ter post afgegeven brief als een beveiligde zending zodat de antwoordnota van de verwerende partij onontvankelijk is.

2.

De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 6 maart 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Frank VANDEN BERGHE die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Sophie IDE die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Steve RONSE die verschijnt voor de eerste en tweede tussenkomende partij en advocaat Laetitia GREMONPREZ die loco advocaat Ludo OCKIER verschijnt voor de derde tussenkomende partij zijn gehoord.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de 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. TUSSENKOMST

1

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 11 oktober 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 21 november 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ANZEGEM verzoekt met een aangetekende brief van 17 oktober 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 21 november 2011 de verzoekende partij tot tussenkomst voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De verzoekende partij tot tussenkomst werd verzocht om ten laatste bij de uiteenzetting conform artikel 4.8.19, §3 VCRO de rechtsgeldige beslissing om in rechte op te treden aan de Raad te bezorgen.

Deze beslissing is tijdig bezorgd. De Raad meent dat er twijfel kan bestaan of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anzegem de verzoekende partij tot tussenkomst is dan wel de gemeente Anzegem, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen.

Ter zitting heeft de raadsman van de derde verzoekende partij tot tussenkomst verklaard dat het verzoek tot tussenkomst is ingediend door het college van burgemeester en schepenen van Anzegem op grond van artikel 4.8.16, §1, 2° VCRO.

Na onderzoek van het door de verzoekende partij tot tussenkomst ingediende stuk, met name de beslissing om in rechte te treden, verklaart de Raad het verzoek ontvankelijk en wordt het verzoek tot tussenkomst ingewilligd.

IV. FEITEN

Op 1 oktober 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de eerste en tweede tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anzegem een aanvraag in voor *“het verkavelen van grond”*.

Deze aanvraag kent een korte voorgeschiedenis.

Oorspronkelijk was één van de percelen die nu betrokken is in de aanvraag een deel van een groter perceel dat in zijn geheel eigendom was van de Kerkfabriek van de parochie Sint Jan Baptiste en Sint Eligius te Anzegem. De huidige percelen nummers [REDACTED] vormden voor de verkoop één kadastraal perceel met nummer [REDACTED]. Het perceel met nummer [REDACTED] – destijds deel van perceelnummer [REDACTED] - werd op 21 mei 2008 verkocht aan de eerste en tweede tussenkomende partij. De Kerkfabriek is eigenaar gebleven van het restperceel met nummer [REDACTED].

Voorafgaandelijk aan de verkoop heeft de instrumenterende notaris op 14 juni 2007, zich baserende op het toen geldende artikel 138 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Anzegem in kennis gesteld van de verdeling van de grond.

De eerste en tweede tussenkomende partij voegen het gekochte perceel met nummer [REDACTED] nu bij drie andere percelen die zij in eigendom hebben en vragen hiervoor een vergunning voor het verkavelen van grond. De bedoeling is dat op de samengevoegde loten een meergezinswoning zal worden gerealiseerd.

Voor de bouw van deze meergezinswoning werd aan de eerste en tweede tussenkomende partij al op 30 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anzegem. Door een aantal burens (onder meer de huidige verzoekende partij) werd tegen deze beslissing administratief beroep aangetekend. Naar aanleiding van dit administratief beroep werd door de eerste en tweede tussenkomende partij op 25 augustus 2010 afstand gedaan van de stedenbouwkundige vergunning omdat volgens haar het beroepschrift gegrond was, in het bijzonder de argumentatie dat geen voorafgaande verkavelingsvergunning was verleend. Vervolgens ging de eerste en tweede tussenkomende partij over tot het aanvragen van een verkavelingsvergunning waarvan nu de bestreden beslissing voorligt.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan 'Kortrijk', gelegen in woongebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 oktober 2011 tot en met 12 november 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend, onder andere door de huidige verzoekende partij.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 25 februari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anzegem verleent op 2 maart 2011 onder voorwaarden een verkavelingsvergunning aan de eerste en de tweede tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Het betreft een aanvraag voor een verkavelingsvergunning bestemd voor het oprichten van een meergezinswoning op een samengevoegd lot van 13a80ca.

De bouwkavel is momenteel niet bebouwd. Het reliëf van het terrein is sterk afhellend ten opzichte van de straat.

De plaats van de aanvraag is gelegen langs de gemeenteweg [REDACTED], in het centrum van de gemeente. De omgeving bestaat uit een gemengde centrumbebouwing met zowel één- als meergezinswoningen.

... ”

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 13 oktober 2010 tot 12 november 2010 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Er werd 1 bezwaarschrift ingediend en handelt over met als voornaamste motieven:

- *de aanvraag is zonder voorwerp omdat de aanvrager niet de vereiste hoedanigheid heeft om de aanvraag in te dienen*
- *de voorschriften zijn geschreven op maat van het bouwproject waarvoor het college reeds een vergunning heeft verleend. De bezwaren geuit tijdens de stedenbouwkundige aanvraag worden hernomen: inkijk en schending van de privacy, afname zonlicht, volume gebouw, stof- en geluidshinder.*

Het college verklaart het bezwaarschrift ontvankelijk doch ongegrond. De Vlaamse codex voorziet in een regularisatiemogelijkheid wat verkavelingsvergunningen betreft. Het akkoord van de kerkfabriek kan onmiskenbaar afgeleid worden uit de voorafgaande verkoop aan de bouwheer. Het tweede motief werd reeds weerlegd tijdens de beoordeling van het bouwdoossier:

“Het ontwerp voldoet aan het gemeentelijk toetsingskader meergezinswoning. De bouwplaats maakt deel uit van de kern van het centrumgebied waarvoor een hogere dichtheid van toepassing is en heel duidelijke consequenties heeft inzake mogelijke appreciatie betreffende privacy en inkijk. De meergezinswoning sluit qua hoogte aan bij de overige bebouwing van de [REDACTED] en is gelet op de ligging in de kern van Anzegem en de grootte van het perceel ruimtelijk aanvaardbaar voor de omgeving en zal hierdoor kernversterkend werken. De ontwerper heeft optimaal gebruik gemaakt van het hellend perceel waarbij de garages onder het gebouw worden voorzien wat getuigt van optimaal ruimtegebruik.

Het opschuiven van het gebouw met 1m naar de [REDACTED] en het afknotten van het dak met 1m kan een optie zijn, doch dit zal nauwelijks impact hebben op de woonomgeving.

Stof- en geluidshinder zijn geen motieven van stedenbouwkundige aard.”

Deze beoordeling wordt bevestigd door het college.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

- *Functionele inpasbaarheid*

In voorliggend ontwerp wordt geopteerd voor een meergezinswoning in de kern van Anzegem.

De [REDACTED] wordt gekenmerkt door voornamelijk eengezinswoningen, doch even verder in de straat situeert zich ook een meergezinswoning en een school. Het perceel wordt omsloten door de tuinen van dense gemengde centrumbebouwing langs de gewestweg N382 ([REDACTED] en het [REDACTED]).

- *Mobiliteitsimpact*

Er wordt voorzien in minstens 2 parkeergelegenheden per wooneenheid. Gelet op de ligging in de kern van Anzegem zullen de toekomstige bewoners kunnen gebruik maken van alternatieve vervoersmodi.

- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

De ruimtelijke impact van een meergezinswoning conform de voorschriften is aanvaardbaar en draagbaar voor de bouwplaats en de onmiddellijke omgeving gelet op een vrij dichte centrumbebouwing met zeer uiteenlopende typologieën, volumes en functies.

De aanvraag zal geen negatieve invloed hebben op de ruimtelijke functies en draagkracht van het gebied.

- *Visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en bodemreliëf*

Gelet op de voorschriften kan geoordeeld worden dat het residentieel karakter van de omgeving zal behouden blijven.

Opmerkelijk is het niveauverschil tussen de voor- en achterzijde van het perceel. De voorschriften voorzien dat het bestaande reliëf zoveel mogelijk blijft behouden.

- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

De bouwzone is gelegen op een afstand van 15m ten opzichte van het perceel van de bezwaarindiener, wat gezien de historisch gegroeide toestand, het hellend perceel en de specifieke situatie tussen twee straten aanvaardbaar is.

Er wordt voldoende ruimte voorzien voor een kwalitatieve tuin. Er kan geconcludeerd worden dat het project voldoende woonkwaliteit biedt.

...

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- *Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater strikt na te leven.*

...”

De verzoekende partij tekent samen met andere beroepsindieners tegen deze beslissing op 13 april 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 juni 2011 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

3A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

*De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op een perceel gelegen in de [REDACTED] te Anzegem.*

Het gaat om een groot stuk grond dat afgesplitst werd (verkocht) door de Kerkfabriek, die eigenaar blijft van de percelen rechts naastgelegen. Het perceel, een samengevoegd lot van 13a80ca groot, heeft slechts een beperkte breedte aan de straat, waardoor een bebouwing aan de straat niet mogelijk is. Rondom komen tuinen voor, al valt te vermoeden dat rechts aan de straat ook bebouwing zal komen, ooit. Het perceel is momenteel niet bebouwd, en helt sterk af (ongeveer een verdiepingshoogte) naar achteren toe. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen, al komt verderop in de [REDACTED] een recente meergezinswoning voor.

...

*Het **aanvraagdossier** is merkwaardig in die zin dat enkel het beoogde lot voor de meergezinswoning wordt weergegeven. Over het deel waarvan dit lot werd afgesplitst, en dat nog in eigendom is van de verkoper, zijnde de Kerkfabriek, wordt niet gesproken. Het betreft een verkaveling met 1 lot.*

*Het **ontwerp** voorziet in het samenvoegen van twee percelen tot 1 lot. De gronden werden verworven van de kerkfabriek, die eigenaar blijft van de rechts naastgelegen gronden. De voorschriften voorzien een meergezinswoning, en geven het gabariet en de inplanting weer, alsook een regeling inzake parkeren.*

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

Een regularisatieverkavelingsvergunning is mogelijk volgens de Codex RO

*Art. 4.2.24. van de Codex RO bepaalt dat bij de beoordeling van het aangevraagde de **actuele regelgeving**, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen worden. De regularisatievergunning*

wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure.

Een verkavelingsvergunning voor het afscheiden van 1 lot is mogelijk.

Voorliggende verkavelingsaanvraag is merkwaardig in die zin dat de afgesplitste delen als 1 enkel lot beoogd worden, het betreft dus een verkavelingsvergunning van een enkel lot. De Raad van State stelt in het arrest DE JONCKER van 16 september 1998:

1 RvS 24 mei 1974, nr. 16.428; RvS 16 september 1998, nr. 75781.

“... dat een verkavelingsvergunning één enkele kavel tot voorwerp kan hebben en heeft, met name wanneer een stuk grond wordt afgescheiden om voor woningbouw te koop gesteld te worden; dat in dat geval de resterende grond niet in de verkaveling is begrepen.”

De dossiersamenstelling vereist in sommige gevallen het akkoord van de eigenaar van het goed. Wat moet begrepen worden onder ‘het goed’?

In het uitvoeringsbesluit inzake dossiersamenstelling wordt voor het aanvragen voor een nieuwe verkavelingsvergunning het volgende bepaald, in art. 3:

Het dossier voor een nieuwe verkavelingsvergunning bevat volgende stukken:

1° het behoorlijk ingevuld aanvraagformulier

2° als de aanvrager geen eigenaar van het goed is, een document waaruit blijkt dat de aanvrager door de eigenaar gemachtigd is;

Men zou kunnen veronderstellen dat het “goed” in het dossiersamenstellingsbesluit niet het wederrechtelijk verkavelde lot bedoeld wordt, maar het oorspronkelijke, wederrechtelijk verkavelde goed (de twee delen waarvan dus bij verkaveling één voorschriften krijgt en lot wordt in de verkaveling en het andere eigendom blijft van de Kerkfabriek). Deze interpretatie is echter niet evident in die zin dat het dossiersamenstellingsbesluit zonder toelichting stelt dat de eigenaar schriftelijk akkoord moet zijn. In dit geval zou, dezelfde redenering volgende, uitgaande van het geheel als goed, een verkavelingsaanvraag (regularisatie) ingediend moeten worden door de Kerkfabriek, voor wat betreft het deel in eigendom van de huidige aanvrager, met diens akkoord. Terwijl het deel van de Kerkfabriek zelf niet in de verkaveling wordt opgenomen. Merkwaardig is anderzijds het gegeven dat door het eerst afsplitsen van het perceel van de gronden van de Kerkfabriek die deze verkocht, de Kerkfabriek zelf geen inspraak meer zou hebben, terwijl bij een reguliere verkaveling zij als eigenaar de verkaveling zouden aanvragen voor verkoop van de grond met het oog op woningbouw. Het kan gebeuren dat de Kerkfabriek de grond verkocht met de bedoeling deze als tuinzone te bewaren, de prijs van de grond is niet bijzonder hoog geweest, niet meer dan 71,- euro/m². Na de verkoop zonder verkavelingsvergunning, niet met het oog op woningbouw dus, formuleerde de koper zijn bedoeling toch te bouwen, en besloot hij alsnog te verkavelen, nu voorliggend. Ook deze redenering is niet meteen uitgesloten. De Kerkfabriek had de mogelijkheid de grond onder bepaalde condities te verkopen, ze kon ook bezwaar indienen tijdens het openbaar onderzoek, of in beroep komen tegen de verkavelingsvergunning. Dit gebeurde niet. **Besloten** moet worden dat in voorliggend geval aanvrager eigenaar is van het lot waarvoor hij een verkavelingsvergunning aanvraagt, en geen machtiging nodig is van de eigenaar van de aanpalende gronden, die geen deel uitmaken van de verkaveling.

Kan een eigenaar van een reeds notarieel afgesplitst deel dit als 1 lot verkavelen?

In art. 4.1.1 van de codex wordt een definitie van verkavelen geformuleerd.

...

Verkavelen is het opdelen van een grond in functie van woningbouw. Als nieuwe eigenaar (van een afgesplitst deel) kan gesuggereerd worden dat men niet kan “opdelen”

of verdelen (men is maar eigenaar van één deel). Vandaar zou men kunnen veronderstellen dat het verkavelingsinitiatief moet uitgaan van de Kerkfabriek die de oorspronkelijke eigenaar is van de twee delen en die kan verkavelen (bv voor één lot). Dit is het standpunt van beroeper.

Het is dan wel de vraag of men als eigenaar van een afgesplitst deel werkelijk geen gronden kan verdelen, de verkavelingsvergunning voorziet immers het ontstaan van een onafhankelijk lot, geschikt voor bebouwing, afzonderlijk van de behouden delen, in bezit van de Kerkfabriek.

Op pagina vier van het beroepschrift wordt gesteld dat technisch gezien de kerkfabriek verkaveld heeft, zonder vergunning, en vervolgens een afgesplitst deel verkocht. Dit is enkel correct indien de Kerkfabriek de grond verdeelde met het oog op woningbouw, wat niet zeker is (de prijs was zeer laag), en niet van stedenbouwkundige aard. Om die reden werd vermoedelijk wel de vorige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingetrokken, op dat moment werd de intentie tot het bouwen onweerlegbaar. In het beroepschrift wordt, de regel daarop, besloten dat de regularisatie dan ook dient te gebeuren door de kerkfabriek, zonder dat deze conclusie toegelicht wordt. Dit beroepsargument kan, zoals boven beschreven, niet bijgetreden worden.

De nieuwe eigenaar is eigenaar van hun nieuwe stuk, er werd een akte verleden, **hij kan een verkaveling aanvragen voor zijn perceel**, om erop te bouwen.

Uit het gegeven dat de overblijvende percelen geen deel uitmaken van de verkaveling, kan besloten worden dat deze als niet-eigenaar van het lot dat verkaveld wordt, geen akkoord moeten geven. Besloten kan worden dat aanvrager wel degelijk in de hoedanigheid verkeerd om een verkavelingsvergunning voor zijn deel aan te vragen, en **hij geen akkoord diende te verkrijgen van de Kerkfabriek**.

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een woongebied, dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving.

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het **bouwperceel heeft twee specifiek kenmerken**. Enerzijds is het perceel toegankelijk via een 14,64m brede toegang via de [REDACTED], en verbreed ter hoogte van het binnengebied, daarnaast helt het terrein ook sterk af naar achteren toe. Door deze twee kenmerken wordt het gebouw vrij ver van de straat ingeplant en is een kelder mogelijk die aan de achterzijde een volwaardige gevel heeft. Achteraan worden dan ook garagepoorten voorzien, met een vrij groot verhard plein achter het gebouw tot gevolg. Aan de straat is het gebouw twee bouwlagen hoog, achteraan drie. De voorschriften voorzien twee bouwlagen, maar achteraan zijn keldergarages toegelaten, waardoor in feite een drie lagen hoog gebouw het geval zal zijn aan de tuinzijde.

Het grootste minpunt aan het verkavelingsontwerp betreft de **inplanting**. Het betreft in feite een perceel in een binnengebied, dat bereikbaar is via de [REDACTED], waar het perceel slechts 14,64 m breed is. Links van deze toegang komt het achterste gedeelte van een zeer lange tuin voor, wat bouwen aan de straat verhindert. De bouwzone komt voor het grootste deel, voor wat betreft de hoofdbouw, op 12,62m achter de rooilijn. Dit is niet passend in de omgeving. Het betreft in feite een tweede bouwdiepte, een principe dat slechts in uitzonderlijke omstandigheden wenselijk is. Het is aangewezen de tuinzones te respecteren voor zover mogelijk.

Het perceel zou 19,36m breder kunnen zijn aan de straat door het innemen van een stukje particuliere tuin, dat overigens ruimtelijk weinig meerwaarde biedt voor de eigenaar, wiens tuin lang en smal is. Bij een beperkte grondherschikking zou dus een veel geschikter en ruim perceel ontstaan aan de ■■■■ dat ongeveer 34m breed kan zijn, waardoor een meergezinswoning of een woongroepering meer aan de straat zou kunnen komen, een grotere tuinzone mogelijk, het binnengebied meer open, en de afstanden tot de burelen groter. Het is jammer dat deze opportuniteit niet gegrepen werd, of kon gerealiseerd worden. Eventueel valt ook op het rechterperceel, in bezit van de Kerkfabriek, de bebouwingsmogelijkheid te onderzoeken. Een **mooi groot project is in potentie mogelijk op deze plek**, ook gezien de ligging niet ver van het centrum van Anzegem. Indien een samenwerking tussen de verschillende eigenaars moeilijk is kan dit ook middels een rup gecoördineerd worden. Het is jammer dat nu, op deze plaats, de toekomstige ontwikkeling gehypothekerd wordt door een ontwerp dat beperkt wordt door de eigendomsstructuur. Dit **getuigt niet van een duurzame ontwikkeling**, wat nochtans in art. 1.1.4 van de Codex RO als basisdoelstelling omschreven wordt.

Een moeilijk punt is tevens het circuleren van auto's in de tuinzone. Dit brengt een **vreemde dynamiek in het rustige binnengebied**, zowel voor wat betreft geluid als licht en stof.

Anderzijds klopt het wel dat, door het voorzien van een parking onder het gelijkvloers, deze garage bereikbaar is via een buitenhelling die het terrein volgt om toegang te krijgen achteraan via de tuin. Er wordt knap gebruik gemaakt van het relief van het perceel, evenwel met een vreemde dynamiek in de tuinzone tot gevolg.

De verwijzing naar een meergezinswoning wat verder in de straat gaat niet op, omdat de afstand van de woning tot de achterliggende woningen veel groter is dan bij voorliggend dossier.

Dit is goed waarneembaar op de luchtfoto. Voorliggend ontwerp wordt in feite in tweede bouwdiepte gebouwd wordt, minstens niet aan de straat, meer bepaald op 7,16m tot 9m van de straat. Het hoofdvolume wordt zelfs voorzien op 12,82 achter de straat.

Naar het aantal **bouwlagen en het volume** toe kan opgemerkt worden dat het voorzien van dergelijke meergezinswoningen in het centrum van een mooie westvlaamse gemeente het karakter van deze dorpen niet ten goede komt, anderzijds resulteert het ook in woonverdichting en moderne woonvormen. De afweging inzake draagkracht en beeldkwaliteit dient op de eerste plaats gemaakt op lokaal niveau. Het schepencollege verleende de vergunning, verondersteld mag worden dat men het voorstel niet als schaalbreuk ervaart en de afstanden tot de omgevende bebouwing en tuinen, alsook de onvermijdelijke storende zichten, als aanvaardbaar beschouwd. Het is mogelijk het standpunt van het schepencollege inzake **volumetrie en beeldkwaliteit bij te treden**, al is het zonder veel overtuiging. De grote korrel, andersoortig dan het omliggende weefsel, en de drie lagen hoge achtergevel, op 15m van de achterperceelsgrens kunnen in vraag gesteld worden.

De voorschriften gevoegd bij de verkavelingsaanvraag zijn eenvoudig en beperkt, maar duidelijk. Een bepaling omtrent de maximale breedte van dakuitbouwen ontbreekt, dit aspect kan later bij het beoordelen van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag bekeken worden. Een klein minpunt betreft de mogelijkheid tot **afsluitingen in hout, dit materiaal zou best uitgesloten worden**. De kavel bevindt zich immers in een binnengebied, met omgevende tuinen, een groene erfscheiding is aangewezen,

eventueel met paal en draad. Een afwijking van erfafscheidingen is steeds mogelijk, mits akkoord van de buren en de vergunningverlenende overheid.

Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, omwille van de inplanting ver van de straat. De circulatie van het autoverkeer in de tuinzone, tot op een vijftal meter van de scheiding van achterliggende tuinen, is vernuftig, maar ruimtelijk niet evident.

...

Het gaat om een groot stuk grond dat afgesplitst werd (verkocht) door de Kerkfabriek, die eigenaar blijft van de percelen rechts naastgelegen.

30.06.10 CBS verleent een stedenbouwkundige vergunning voor een meergezinswoning

02.09.10 Deputatie neemt akte van de verzaking aan bovenstaande vergunning (10-392)

01.10.10 Aanvrager dient een verkavelingsaanvraag in, voor 1 lot

13.04.11 Buren komen in beroep tegen de verkavelingsvergunning, nu voorliggend

...

Juridisch gezien is een vergunning mogelijk, maar ruimtelijk is dit niet aangewezen.

Indien de Deputatie toch zou overwegen de vergunning te verlenen is volgende voorwaarde aangewezen:

- In art. 3.4 wordt de mogelijkheid om een houten afsluiting te plaatsen uitgesloten

..."

Na de hoorzitting van 21 juni 2011 beslist de verwerende partij op 14 juli 2011 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning onder voorwaarde te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

" ...

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in de [REDACTED] te Anzegem. Het gaat om een groot stuk grond dat afgesplitst werd (verkocht) door de Kerkfabriek, die eigenaar blijft van de percelen rechts naastgelegen. Het perceel, een samengevoegd lot van 13a80ca groot, heeft slechts een beperkte breedte aan de straat, waardoor een bebouwing aan de straat niet mogelijk is. Rondom komen tuinen voor. Het perceel is momenteel niet bebouwd, en helt sterk af (ongeveer een verdiepingshoogte) naar achteren toe. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen, al komt verderop in de [REDACTED] een recente meergezinswoning voor.

Nadat een stedenbouwkundige vergunning onterecht bleek, wegens het ontbreken van een voorafgaande verkavelingsvergunning, besloot aanvrager aan de vergunning te verzaken en diende een maand later een verkavelingsaanvraag in. De bepalingen van deze aanvraag zijn vanzelfsprekend bedoeld om de beoogde en reeds ontworpen meergezinswoning mogelijk te maken.

...

Het aanvraagdossier is merkwaardig in die zin dat enkel het beoogde lot voor de meergezinswoning wordt weergegeven. Over het deel waarvan dit lot werd afgesplitst, en dat nog in eigendom is van de verkoper, zijnde de Kerkfabriek, wordt niet gesproken. Het betreft een verkaveling met 1 lot.

Het ontwerp voorziet in het samenvoegen van twee percelen tot 1 lot. De gronden werden verworven van de kerkfabriek, die eigenaar blijft van de rechts naastgelegen gronden. De

voorschriften voorzien een meergezinswoning, en geven het gabariet en de inplanting weer, alsook een regeling inzake parkeren.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

Een verkavelingsvergunning voor het afscheiden van 1 lot is mogelijk. (RvS 24 mei 1974, nr. 16.428; RvS 16 september 1998, nr. 75781.) In het beroepschrift wordt verder aangehaald dat het de Kerkfabriek is die de verkavelingsaanvraag moet indienen en niet de huidige eigenaar, minstens dat een akkoord van de Kerkfabriek vereist is.

...

Verkavelen is het opdelen van een grond in functie van woningbouw. In het beroepschrift wordt gewezen dat technisch gezien de kerkfabriek verkaveld heeft, zonder vergunning, en vervolgens een afgesplitst deel heeft verkocht. Dit is niet juist aangezien de Kerkfabriek de grond niet heeft verdeeld met het oog op woningbouw. (de prijs was zeer laag en de verkoop was niet van stedenbouwkundige aard). De nieuwe eigenaar is eigenaar van het nieuwe stuk, er werd een akte verleden, hij kan een verkaveling aanvragen voor zijn perceel, om erop te bouwen.

Uit het gegeven dat de overblijvende percelen (eigendom van de Kerkfabriek) geen deel uitmaken van de verkaveling, moet besloten worden dat deze ook geen akkoord moet geven. Besloten moet worden dat aanvrager wel degelijk in de hoedanigheid verkeerdt om een verkavelingsvergunning aan te vragen.

...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het bouwperceel heeft twee specifiek kenmerken. Enerzijds is het perceel toegankelijk via een 14,64m brede toegang via de [REDACTED], en verbreed ter hoogte van het binnengebied, daarnaast helt het terrein ook sterk af naar achteren toe. Door deze twee kenmerken wordt het gebouw vrij ver van de straat ingeplant en is een kelder mogelijk die aan de achterzijde een volwaardige gevel heeft. Achteraan worden dan ook garagepoorten voorzien, met een vrij groot verhard plein achter het gebouw tot gevolg. Aan de straat is het gebouw twee bouwlagen hoog, achteraan drie. De voorschriften voorzien twee bouwlagen, maar achteraan zijn keldergarages toegelaten, waardoor in feite een drie lagen hoog gebouw het geval zal zijn aan de tuinzijde.

Door het voorzien van een parking onder het gelijkvloers, is deze garage bereikbaar via een buitenhelling die het terrein volgt om toegang te krijgen achteraan via de tuin. Er wordt knap gebruik gemaakt van het reliëf van het perceel.

Naar het aantal bouwlagen en het volume toe kan opgemerkt worden dat het resulteert in woonverdichting en moderne woonvormen. Het ontwerp betekent dan ook niet een schaalbreuk en de afstanden tot de omgevende bebouwing en tuinen, zijn aanvaardbaar.

De voorschriften gevoegd bij de verkavelingsaanvraag zijn eenvoudig en beperkt, maar duidelijk. Een bepaling omtrent de maximale breedte van dakuitbouwen ontbreekt, dit aspect kan later bij het beoordelen van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag bekeken worden. Een klein minpunt betreft de mogelijkheid tot afsluitingen in hout, dit materiaal zou best uitgesloten worden. De kavel bevindt zich immers in een binnengebied, met omgevende tuinen, een groene erfscheiding is aangewezen, eventueel met paal en draad. Een afwijking van erfafscheidingen is steeds mogelijk, mits akkoord van de burens en de vergunningverlenende overheid.

Het perceel zou 19,36m breder kunnen zijn aan de straat door het innemen van een stukje particuliere tuin. Dergelijke grondherschikking is evenwel niet evident, gezien de eigendomsstructuur. Opmaak van een rup is ook niet in alle gevallen mogelijk, het is bijgevolg begrijpelijk dat aanvrager een oplossing zoekt voor het perceel dat hij in eigendom heeft. Dit is ook gebeurd. Binnen de beperkingen van deze context, werd een optimale configuratie gezocht, waarbij enerzijds de afstanden redelijk zijn, gebruik wordt gemaakt van de helling, en een op deze plek aanvaardbare densiteit nagestreefd wordt.

De bereikbaarheid van de, in feite vanop de straat bekeken ondergrondse garage, is noodzakelijkerwijze opgelost via de achterzijde, waar door het hellend terrein poorten mogelijk zijn.

Het voorstel is derhalve passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, omwille van de inplanting ver van de straat.

...

Artikel 1: Het beroep ingesteld door mter. Frank Vanden Berghe namens M. en Mevr. ■■■■, M. en Mevr. ■■■■ en M. en Mevr. ■■■■, tegen de beslissing dd. 2/03/2011 van het college van burgemeester en schepenen te ANZEGEM houdende vergunning onder voorwaarden aan M. en Mevr. ■■■■, ■■■■, tot het verkavelen van grond, gelegen ■■■■ 8570 Anzegem, wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verkavelingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarde :

- In art. 3.4 wordt de mogelijkheid om een houten afsluiting te plaatsen uitgesloten.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de raadsman van de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 20 juli 2011.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 20 augustus 2011, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij stelt bewoner en eigenaar te zijn van de achterliggende woning. Zij stelt rechtstreekse en onrechtstreekse hinder te zullen ondervinden door de ontworpen verkavelingsvoorschriften dat een mastodonte meergezinswoning voorziet op een plaats waar nu tuinen zijn. Zij verwijst terzake naar haar bezwaar dat zij indiende bij de verwerende partij, waar zij als belanghebbende partij werd aanvaard.

De verwerende partij noch de tussenkomende partijen lijken het belang van de verzoekende partij te betwisten.

Beoordeling door de Raad

De door de verzoekende partij ingeroepen hinder en nadelen zijn verbonden aan de vergunning van een verkaveling die louter wordt aangevraagd ter verwezenlijking voor de oprichting van een meergezinswoning waarvan de aard en de omvang reeds gekend is door een eerdere stedenbouwkundige aanvraag die werd toegekend, maar naderhand door de aanvragers zelf werd ingetrokken omdat er eerst een verkavelingsaanvraag moest verleend worden.

De ingeroepen hinder en nadelen worden voldoende aannemelijk en concreet voorgesteld en het valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de uitvoering van de bestreden beslissing en de realisatie van werken die middels de bestreden verkavelingsvergunning mogelijk worden gemaakt. De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel.

De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.2.15, 4.2.16 en artikel 4.1.1., 14° VCRO, de schending van artikel 1, 1° en artikel 3, §1, 2° van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning. Daarnaast roept zij tevens de schending in van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht en de schending van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekende partij stelt vooreerst dat de vergunningsaanvrager niet de vereiste hoedanigheid heeft om de aanvraag tot verkavelingsvergunning in te dienen omdat deze niet 'verkavelt'. Volgens de verzoekende partij zou de verkavelingsaanvraag dan ook zonder voorwerp zijn.

Volgens de verzoekende partij heeft de Kerkfabriek immers een deel van haar eigendom afgesplitst om te verkopen aan de eerste en tweede tussenkomende partij met het oog op de bouw van een meergezinswoning. Het zou dus de Kerkfabriek zijn geweest die 'verkaveld' heeft.

Daarom meent de verzoekende partij dat enkel de Kerkfabriek de hoedanigheid had om de verkavelingsvergunning aan te vragen. De verzoekende partij wijst op artikel 3, §1, 2° van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning, waaruit volgt dat het aanvraagdossier een schriftelijke machtiging van de eigenaar moet bevatten als de aanvrager geen eigenaar is van het goed. De eerste en tweede tussenkomende partij beschikken niet over een volmacht om namens de Kerkfabriek de aanvraag in te dienen. Ook blijkt het gebrek aan akkoord van de Kerkfabriek volgens de verzoekende partij uit het feit dat de Kerkfabriek een akkoordbesluit, door de instrumenterende ambtenaar opgemaakt na de verkoop van het perceel, niet heeft ondertekend.

De verzoekende partij ondersteunt haar standpunt met verwijzing naar de geschriften van de eerste en tweede tussenkomende partij waar zij zelf afstand deden van de verkregen

stedenbouwkundige vergunning en stelden: “meer specifiek diende vooraf een verkavelingsvergunning te worden verkregen”.

De verzoekende partij voegt toe dat het eigendomsrecht van de eerste en tweede tussenkomende partij met betrekking tot het aangekochte perceel [REDACTED] voor onbestaande moet worden gehouden nu de aankoop volgens haar een verkavelingsinbreuk betekende.

De eerste en tweede tussenkomende partij wijzen erop dat volgens rechtspraak van de Raad van State een verkavelingsvergunning voor het afscheiden van één lot mogelijk is.

Op het ogenblik van de afsplitsing en de verkoop van het perceel [REDACTED] aan de eerste en tweede tussenkomende partij, zou er in hoofde van de Kerkfabriek geenszins een bedoeling hebben bestaan om de grond te verdelen met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies. De Kerkfabriek diende volgens de verzoekende partij dus geenszins een verkavelingsaanvraag in te dienen.

De eerste en tweede tussenkomende partij voeren ook aan dat zij eigenaar zijn van de gronden waarop de verkavelingsvergunning betrekking heeft zodat zij wel degelijk de vereiste hoedanigheid hebben om de vergunning aan te vragen en zij geen machtiging van de Kerkfabriek nodig hadden.

De derde tussenkomende partij citeert net zoals de eerste en tweede tussenkomende partij rechtspraak van de Raad van State waaruit volgt dat een verkavelingsvergunning één enkele kavel tot voorwerp kan hebben, met name wanneer een stuk grond wordt afgescheiden om voor woningbouw te koop gesteld te worden. In dat geval dient de resterende grond volgens het geciteerde arrest niet in de verkaveling te worden begrepen.

Zij partij stelt tevens dat het perceel nummer [REDACTED] (het restperceel waarvan de Kerkfabriek nog steeds eigenaar is) niet opgenomen wordt in de verkavelingsvergunning.

De derde tussenkomende partij benadrukt dat in hoofde van de Kerkfabriek als verkoper geen intentie bestond om de betrokken kavel te verdelen met het oog op woningbouw zodat ten tijde van de verkoop geen verkavelingsvergunning vereist was.

De derde tussenkomende partij voert aan dat de vergunningaanvrager de eigenaar is van de percelen met nummer [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] waarop de aanvraag betrekking heeft zodat zij de vereiste hoedanigheid had om de verkavelingsvergunning aan te vragen conform het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning.

In haar wederantwoordnota wijst de verzoekende partij er op dat de vergunningaanvragers nergens een opsplitsing vragen zodat er van een verkaveling in de zin van de VCRO geen sprake kan zijn. Zij wijst er op dat de aanvragers enkel iets zouden afsplitsen indien zij het andere deel van het oorspronkelijke perceel met nummer [REDACTED], wat nu het perceel met nummer [REDACTED] is geworden, zouden hebben betrokken in de verkavelingsaanvraag.

De verzoekende partij meent dat voor een geldige verkaveling ook het lot waarvan er wordt afgescheiden in de verkavelingsvergunning dient te worden betrokken. Tot slot wijst de verzoekende partij er op dat er geen verkavelingsvergunning nodig is voor het samenvoegen van percelen. Wat de bewering betreft als zou de verkoop niet met het oog op woningbouw zijn gebeurd wijst de verzoekende partij er op dat de betaalde prijs van 71euro/m² integendeel een normale prijs is voor bouwgrond en overdreven hoog zou zijn voor louter tuin.

De verzoekende partij besluit met te stellen dat er geen machtiging van alle eigenaars van het oorspronkelijke goed voorligt.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat het dossier een specifieke historiek kent. Bij notariële akte van 21 mei 2008 kopen de eerste en tweede tussenkomende partij een deel van het perceel dat kadastraal bekend is onder [REDACTED] van de Kerkfabriek van Sint Jan De Doper en Eligius. Het gekochte deel krijgt het kadastraal nummer [REDACTED] en het overgebleven deel dat eigendom is gebleven van het kerkfabriek kadastraal nummer [REDACTED].

Uit de stukken van het dossier blijkt dat het deel van het perceel is aangekocht door de eerste en tweede tussenkomende partij met het oog op woningbouw.

Dit blijkt uit de pleitnota die neergelegd is door de raadsman van de eerste en tweede tussenkomende partij naar aanleiding van de hoorzitting bij de verwerende partij en waarin wordt gesteld:

“ ...

Onze cliënten kochten van de kerkfabriek op 21 mei 2008 een stuk bouwgrond. Dit stuk kon gevoegd worden bij een stuk bouwgrond waarvan zij al eigenaar waren en kon aldus dienen voor de realisatie van een meergezinswoning. In die optiek werd een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ingediend, doch na kennisname van de bezwaren van klagers terug ingetrokken. Deze merkten immers op dat door de afsplitsing van het aangekochte stuk van het groter geheel (met het oog op woningbouw) een voorafgaande verkavelingsvergunning nodig was.

...”

De Raad is van oordeel dat hieruit niet enkel expliciet de aankoop met het oog op woningbouw blijkt doch tevens impliciet nu de eerste en tweede tussenkomende partij zelf aangeven dat zij naar aanleiding van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag van oordeel waren dat er eerst een verkavelingsvergunning nodig was.

Verder blijkt de verkoop van het afgesplitste deel van het oude perceel met nummer [REDACTED] met het oog op woningbouw eveneens uit de nota die door de derde tussenkomende partij is neergelegd voor de Raad. In deze nota stelt de derde tussenkomende partij het volgende:

“ ...

In casu werd het perceel met kadastraal nummer [REDACTED] afgescheiden om voor woningbouw te koop te stellen.

...”

De derde tussenkomende partij heeft deze visie blijkbaar ook aan de instrumenterende notaris meegedeeld aangezien deze op 10 januari 2011 de Kerkfabriek in die zin heeft aangeschreven. De verzoekende partij voegt de brief van 10 januari 2011 bij haar stukkenbundel.

De Raad is verder van oordeel dat deze intentie eveneens blijkt uit de aanvraag zoals ze nu is ingediend onder de noemer van verkavelingsvergunning waar het plan duidelijk aangeeft dat het de bedoeling is de meergezinswoning voor een deel te realiseren op het stuk grond dat door de eerste en tweede tussenkomende partij is aangekocht van de Kerkfabriek.

De Raad kan dan ook alleen maar besluiten dat er in 2008 een perceel grond is afgesplitst om te verkopen met het oog op woningbouw door de eerste en tweede tussenkomende partij.

2.

Artikel 4.2.15 §1 VCRO bepaalt als volgt:

“Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bebouwing kunnen worden gebruikt...”

Artikel 4.2.16 §1 VCRO bepaalt:

“Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden...”

Het begrip ‘verkavelen’ wordt in artikel 4.1.1, 14° VCRO als volgt gedefinieerd:

“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.”

Aangezien in casu het afgesplitste perceel met het huidige nummer [REDACTED] op 21 mei 2008 werd verkocht met het oog op woningbouw is de Raad van oordeel dat ten deze een verkavelingsvergunning nodig was vooraleer tot de verkoop hiervan werd overgegaan. Dit deel is immers afgesplitst van een groter geheel met het oog op woningbouw. De betrokken verkavelingsvergunning had dan de afsplitsing van 1 lot bestemd voor woningbouw – het huidige perceel met nummer [REDACTED] – moeten behelzen waarbij het overblijvende deel – het huidige perceel met nummer [REDACTED] – niet bestemd zou worden tot woningbouw. Het gehele perceel [REDACTED] moest echter betrokken worden in de aanvraag.

Dit is echter niet gebeurd waardoor er een verkoop heeft plaatsgevonden zonder de vereiste verkavelingsvergunning en de vereiste verkavelingsakte.

3.

Verder stelt de Raad vast de vergunningaanvragers op geen enkel ogenblik een verkaveling in de zin van de VCRO vragen. De aanvragers gaan enkel over tot een samenvoeging van loten die zij in eigendom hebben. De motivatienota bij hun aanvraagdossier stelt terzake duidelijk dat de kavels A en B worden samengevoegd. De kavel B wordt daarbij volgens de gegevens van het dossier gevormd door het huidige perceel met nummer [REDACTED] zoals aangekocht door de eerste en tweede tussenkomende partij. De kavel A wordt gevormd door drie percelen die voorheen reeds in het bezit waren van de eerste en tweede tussenkomende partij.

Indien het zoals in casu, en zoals ook aangegeven in de bestreden beslissing, de bedoeling is dat door de verkavelingsvergunning slechts één bouwkavel ontstaat, dan impliceert dit noodzakelijkerwijze dat de bouwkavel wordt afgesplitst van een ander stuk grond. Dit is hier niet het geval.

De vergunningaanvragers geven op geen enkel ogenblik aan welk deel van welk perceel wordt afgesplitst met oog op woningbouw.

De Raad is dan ook van oordeel dat de verkavelingsaanvraag zoals ze voorligt zonder voorwerp is nu het enkel een samenvoeging van percelen betreft.

4.

Het feit dat het zogenaamd de regularisatie van de verkavelingsvergunning betreft, wijzigt naar het oordeel van de Raad niet aan het gegeven dat er op heden enkel een samenvoeging van loten gebeurt en geen verdeling van grond met het oog op woningbouw. Er kan van een verkaveling dan ook geen sprake zijn en dus ook niet van de regularisatie hiervan.

Teneinde de verkavelingsvergunning alsnog te regulariseren is het noodzakelijk dat het betrokken perceel met het huidige nummer [REDACTED] wordt afgesplitst van het destijds groter bestaande geheel [REDACTED] dat in haar geheel eigendom was van het Kerkfabriek waarbij dan het overblijvende deel met het huidige nummer [REDACTED] niet wordt bestemd tot bouwlot.

Het middel is gegrond.

B. Overig middel

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED], [REDACTED] en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ANZEGEM is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 juli 2011, waarbij aan de eerste en tweede tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van grond op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en de overige beroepende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.

5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300,00 euro, ten laste van ieder van de tussenkomende partijen begroot op 100,00 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 september 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS