

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0154 van 23 april 2012
in de zaak 1112/0251/A/1/0220

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Kris WAUTERS en Chiel SEMPELS
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 30 november 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 13 oktober 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het door de heer [REDACTED] namens de verzoekende partij ingestelde administratief beroep tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken van 14 juni 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

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 26 maart 2012, waarop het beroep tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Chiel SEMPELS, die verschijnt voor de verzoekende partij, en mevrouw ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FEITEN

Op 1 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de heer ■■■■■ namens de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning.

De aanvraag beoogt de verdeling van één kadastraal perceel in twee loten. Op het rechtsgelegen lot, aangeduid als lot 2, staat reeds een woning, met als adres ■■■■■. Op lot 1 wordt een bouwkaavel gecreëerd waarop een halfopen bebouwing kan worden ingeplant tegen de garage van de linksaanpalende woning, met als adres ■■■■■ en kadastrale omschrijving ■■■■■ (eigendom van een derde).

Op 28 mei 2010 diende de verzoekende partij reeds een aanvraag voor een verkavelingsvergunning in bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken, dat deze aanvraag, omwille van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, op 13 september 2010 echter weigerde. De verwerende partij heeft het administratief beroep in verband met deze eerdere aanvraag niet ingewilligd en de vergunning geweigerd op 9 december 2010.

De verzoekende partij is eigenaar van het perceel en de woning met als adres ■■■■■ en heeft aan de bvba ■■■■■ en aan de heer ■■■■■ volmacht gegeven "om de nodige verrichtingen te doen met betrekking tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning".

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 vastgestelde gewestplan 'Limburgs Maasland', gelegen in woongebied.

Het perceel is 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 10 maart 2011 tot en met 9 april 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Op 26 april 2011 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken volgend standpunt in:

" ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

- Overwegende dat de aanvraag het oprichten beoogt van een nieuwe verkaveling in 2 loten;

- Overwegende dat de onmiddellijke omgeving bestaat uit verdiepingswoningen, in zowel gesloten, half-open als open vorm en afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur;
- Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Overwegende dat de aanvraag het oprichten beoogt van een nieuwe verkaveling in 2 loten waarbij één lot (lot 1) voor een nieuw op te richten half-open bebouwing en één lot (lot 2) bestaande open bebouwing;
- Overwegende dat de bestaande woning op lot 2 zijn bestemming van bebouwing reeds bekomen heeft en uit de verkaveling dient gesloten te worden met uitzondering van de gekoppelde garage op de perceelsgrens;
- Overwegende dat de breedte van de voorgevel slechts 5,16m is doch door de schuine perceelsgrens aan de linkerzijde wordt de bouwbreedte naar achter toe breder;
- Overwegende dat de bebouwbare oppervlakte van het perceel beperkt is doch dat de bewoonbare oppervlakte ca. 142m² omvat, wat de realisatie van het bouwprogramma van een eengezinswoning toelaat;
- Overwegende dat de verkaveling geen gebruikelijke en optimale perceelsconfiguratie heeft, doch de voorgestelde opdeling niet tot een uitzonderlijke toestand in de onmiddellijke omgeving leidt waardoor dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omliggende percelen en bebouwing, de voorgestelde verkaveling aanvaardbaar is;
- Overwegende dat het ontwerp voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen;
- Overwegende dat de bouwdiepte en bouwvrije zones gerespecteerd worden in navolging van de verscheidenheid van bebouwing in de omgeving gezien dat de bouwdiepte van het hoofdvolume op lot 1 afgestemd is op het hoofdvolume van de aanpalende bestaande woning op het perceel [REDACTED];
- Overwegende dat een bebouwing op lot 1 van 2 bouwlagen tegen de perceelsgrens kan worden aangenomen, indien hierbij rekening gehouden wordt met het profiel van het hoofdvolume van de links naastgelegen woning en dat op deze wijze een toekomstige volume-uitbreiding op dit belendende perceel - tot een hoofdvolume in gesloten bebouwing - realistisch en mogelijk blijft;
- Overwegende dat de nieuwe op te richten woning op lot 1 de maximale hoogte van de kroonlijst en de maximale hoogte van de nok van de woning links op het perceel, kadastraal gekend als [REDACTED], zoals voorgesteld in de bijgevoegde profieltekening, niet mag overschrijden, waardoor de voorgestelde verkaveling voldoende geïntegreerd is

in het gebouwenpatroon van deze woonstraat en waardoor de voorziene werken wat betreft kroonlijst- en nokhoogte stedenbouwkundig verantwoord zijn in het huidige straatbeeld;

- *Overwegende dat enkel een zadeldak stedenbouwkundig verantwoord is in het huidige straatbeeld gezien de onmiddellijke omgeving hoofdzakelijk bestaat uit zadeldaken;*
- *Overwegende dat de hellingsgraad van het zadeldak in harmonie en afgestemd dient te zijn aan deze van het bestaande aanpalende gebouw op het perceel kadastraal gekend als [REDACTED], zodanig dat eventueel latere constructies gemakkelijk aansluitbaar zijn;*
- *Overwegende dat omwille van de schuine ligging ten opzichte van de straat het wel wenselijk is dat de nieuwe scheidingsmuur op lot 1 niet als een wachtgevel (gemene muur) wordt uitgevoerd, maar wel als een afgewerkte gesloten zijgevel;*
- *Overwegende dat door een passende materiaalkeuze de integratie van het nieuw op te richten gebouw maximaal wordt gegarandeerd;*
- *Overwegende dat gezien de beperkte breedte van de voorgevel en de situering van de voorgevel op de rooilijn aan de gewestweg het zeer aangewezen is dat er achteraan op de loten een zonering is weergegeven voor de oprichting van een gekoppelde garage tussen beide percelen;*
- *Overwegende dat er door de voorgestelde inplanting van de gekoppelde garages, de bestaande garage op lot 2 dient te worden gesloopt vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloping, die verbonden is aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten;*
- *Overwegende dat het vorige geweigerde ontwerp van verkaveling dd. 13.09.2010 werd aangepast aan alle opmerkingen, opgenomen in de beslissing tijdens de beroepsprocedure, door de Bestendige Deputatie dd. 9.12.2010;*

Algemene conclusie

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

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

Voorwaardelijk gunstig advies voor een nieuwe verkaveling van een perceel grond in één lot (lot 1) voor half-open bebouwing en één lot (lot 2) bestaande woning;

Voorwaarden

- *Het water op eigen erf opgevangen wordt en dat er geen overlast (grondafschuiving ed.) t.o.v. de aanpalende eigenaar berokkend wordt;*

- Voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (Belgisch Staatsblad, 8 november 2004);
 - De initiatiefnemer moet voldoen aan de reglementering van de nutsbedrijven;
 - De voorwaarden opgelegd in het voorwaardelijk gunstig advies van Infrax met ref. RIO/VK15/LA/KV/jl dd. 04.03.2011 gevolgd worden;
 - De voorwaarden opgelegd in het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer ref. 715/B/BVK/2011/742 dd. 10.03.2011 gevolgd worden;
 - De bestaande woning op lot 2 uit de verkaveling gesloten wordt gezien het zijn bestemming van bebouwing reeds bekomen heeft met uitzondering van de gekoppelde garage op de perceelsgrens;
 - De maximale kroonlijsthoogte, nokhoogte en bouwdiepte van de nieuw op te richten woning op lot 1 afgestemd wordt op het profiel van de bestaande aanpalende woning op het perceel kadastraal gekend als [REDACTED] en deze niet overschrijdt;
 - De dakvorm verplicht een zadeldak is en de hellingsgraad van het zadeldak gelijk is aan deze van het bestaande aanpalende gebouw op het perceel kadastraal gekend als [REDACTED];
 - De gebruikte materialen passen in de omgeving;
 - De bestaande garage op lot 2 dient te worden gesloopt vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang aan de opschortende voorwaarde tot sloping, die verbonden is aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten;
- ...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 1 juni 2011 een ongunstig advies, met als motivering:

“ ...

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 26 april 2011 een uitgebreid gunstig advies verleende; dat ik niet kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag niet past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal en uitvoeringswijze niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;

Overwegende dat de aanvraag het verkavelen van een bouwlot voor halfopen bebouwing beoogt (lot 1);

Overwegende dat in het besluit van de bestendige deputatie van 09/12/2010 gesteld werd dat een nieuw verkavelingsvoorstel slechts in aanmerking komt wanneer de garage op het belendende perceel als vergund of vergund geacht kan worden beschouwd; dat voorliggend dossier geen documenten bevat die de vergunningstoestand aantonen; dat het college van burgemeester en schepenen ook geen elementen aangeeft waaruit de

vergunningstoestand kan afgeleid worden; dat het verkavelingsvoorstel derhalve niet aanvaardbaar is;

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

Ongunstig: voor het verkavelen van grond in één lot voor halfopen bebouwing (lot 1).

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken weigert op 14 juni 2011 een verkavelingsvergunning en overweegt daarbij:

“ ...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 14/06/2011 HET VOLGENDE:

*Het college van burgemeester en schepenen **weigert** de verkavelingsvergunning.*

...”

Tegen deze beslissing tekent de heer [REDACTED], namens de verzoekende partij, op 1 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 16 augustus 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 23 augustus 2011 beslist de verwerende partij op 13 oktober 2011 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij overweegt daarbij:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag van [REDACTED] namens de heer [REDACTED] betrekking heeft op het verkavelen van een perceel grond gelegen aan de [REDACTED]; dat de aanvraag een verdeling beoogt van een kadastraal perceel in twee loten, om één bouwkavel (lot 1) te creëren bestemd voor een ééngezinswoning in halfopen bebouwing; dat de bestaande woning rechts op het perceel het andere lot vormt; dat de bij de aanvraag gevoegde voorschriften voorstellen dit lot 2 niet op te nemen in huidige verkaveling;

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een woongebied; dat de woongebieden, overeenkomstig artikel 5 § 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven; dat huidige aanvraag naar bestemming niet in strijd is met het gewestplan;

Overwegende dat ter plaatse geen specifieke voorschriften van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling van toepassing zijn; dat de vergunning, overeenkomstig artikel 19 van bovenvermeld

koninklijk besluit van 28 december 1972, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan, slechts kan afgegeven worden zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

...

Overwegende dat kwestieuze verkaveling een opdeling betreft van een perceel in 2 loten; dat de bebouwing op het links belendende perceel tot tegen de onderlinge perceelsgrens – een toestand van aanhorigheden met bouwvolume van 1 bouwlaag, deels met plat dak, deels met lessenaarsdak – als basis gehanteerd wordt voor huidig verkavelingsvoorstel met een tegenaanbouwen in een halfopen bebouwing;

Overwegende dat de verkaveling werd aangepast ten opzichte van vorige aanvraag in die zin dat rekening werd gehouden met een aantal punten geformuleerd in het advies van onze afdeling, zoals:

- gekoppelde garages werden voorzien in de tuinzone, ipv het hoofdgebouw;*
- de afmetingen van de bouwzone werden aangepast;*

Overwegende dat in het advies van vorig beroepsdossier reeds werd gesteld dat indien deze belendende bebouwing niet tot op de perceelsgrens zou bestaan, de voorgestelde verkaveling vanuit stedenbouwkundig oogpunt zeker niet aanvaardbaar is; dat betreffende dit belendende goed in 1974 een bouwvergunning werd verleend voor het verbouwen van een bestaand café en woonhuis; dat bij de behandeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in 2007, waarover uiteindelijk (tot op heden nog) geen beslissing werd genomen, de garage werd aangemerkt als niet vergund omdat ze niet voorkwam op de bouwplannen van 1974;

Overwegende dat ondanks het feit dat ook in het vorige besluit duidelijk werd gesteld dat een verkavelingsvergunning afhankelijk is van de vergunningstoestand van de aanpalende garage hieromtrent geen gegevens in het aanvraagdossier werden opgenomen;

Overwegende dat het beroepsschrift niet kan ingewilligd worden; dat de verkavelingsvergunning niet kan worden verleend;
...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN HET BEROEP TOT Vernietiging

A. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid VCRO

Standpunt van de partijen

De verwerende partij betoogt dat het verzoekschrift niet gedagtekend is, zoals vereist krachtens artikel 4.8.16, §3, tweede lid VCRO en dat het verzoekschrift dan ook ten onrechte werd geregistreerd conform artikel 4.8.17, §2 VCRO.

De verwerende partij stelt dat het verzoekschrift niet geregulariseerd is en daarom, overeenkomstig artikel 4.8.17, §2, vierde lid VCRO, wordt geacht niet te zijn ingediend.

Beoordeling door de Raad

Het verzoekschrift werd ingediend met een aangetekende zending van 30 november 2011 en deze datum geldt als dagtekening, ook als het verzoekschrift zelf geen datum vermeldt: de begeleidende brief bij het verzoekschrift is overigens eveneens gedateerd op 30 november 2011.

De Raad oordeelt dan ook dat het verzoekschrift terecht werd geregistreerd en niet geregulariseerd moest worden.

De exceptie is ongegrond.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 14 oktober 2011 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekend schrijven van 30 november 2011.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij, die op 20 april 2010 aan de bvba [REDACTED] en de heer [REDACTED] opdracht heeft gegeven om 'al het nodige te doen om een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen', is de aanvrager van de vergunning en beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO.

V. ONDERZOEK VAN HET BEROEP TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij deelt haar enig middel op in drie onderdelen en roept de schending in van artikel 4.2.14, §2, artikel 4.3.1, §1 en artikel 4.3.1, §2 VCRO, evenals van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (formele motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materiële motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

In het eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO slechts geweigerd wordt wanneer de aanvraag onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften of met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij stelt dat 'de onzekere vergunningstoestand' van de garage op het links aan haar eigendom palend perceel geen wettelijk criterium is om de verkavelingsvergunning te weigeren: dat deze garage eventueel als niet vergund geacht kan worden beschouwd, heeft volgens de verzoekende partij geen invloed op de overeenstemming van haar verkavelingsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO wel rekening dient te houden met het bestaan en de inplanting van de garage, zij het zonder acht te slaan op de vergunningstoestand ervan.

De bestreden beslissing steunt volgens de verzoekende partij daarom op een onwettig motief.

In het tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de formele motiveringsplicht wordt geschonden omdat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet verduidelijkt op grond van welke wettelijke bepaling zij de verkavelingsaanvraag kan weigeren omwille van het niet vergund zijn van de aanpalende garage op het links van haar eigendom gelegen perceel.

In het derde onderdeel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is en benadrukt zij het onredelijk en onzorgvuldig karakter van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij niet afdoende motiveert waarom de onzekere vergunningstoestand van de garage op het aanpalende eigendom leidt tot de weigering van de verkavelingsvergunning.

De verzoekende partij stelt verder dat de verwerende partij zelf geen onderzoek voert naar de vergunningstoestand van de aanpalende garage, terwijl zij krachtens artikel 4.7.21, §1 VCRO de aanvraag in haar volledigheid moet onderzoeken. De verwerende partij zou de onredelijk zware bewijslast naar de verzoekende partij doorschuiven, maar hiervoor niet bevoegd zijn, minstens kan de verwerende partij volgens de verzoekende partij geen bindende verplichting opleggen aan de verzoekende partij om bijkomende elementen toe te voegen aan het aanvraagdossier dat, nog steeds volgens de verzoekende partij, aan alle wettelijke voorschriften voldoet.

De verzoekende partij voegt er nog aan toe dat de verwerende partij niet beschikt over een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift waardoor de verwerende partij er alvast niet in slaagt om enig tegenbewijs van het vermoeden van vergunning te leveren overeenkomstig artikel 4.2.14, §2 VCRO.

Ten slotte stelt de verzoekende partij dat “alle andere overheden en adviserende instanties” geen obstakel zien in de onzekere vergunningstoestand van de aanpalende garage, zodat een zorgvuldig en redelijk oordelend bestuursorgaan, volgens de verzoekende partij, niet zou besluiten om de verkavelingsvergunning te weigeren.

De verwerende partij antwoordt dat zij als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wel degelijk rekening mag houden met de onvergunde toestand van een naastliggende constructie.

De verwerende partij stelt dat het vergunningsverlenend bestuursorgaan niet verplicht kan worden om geen rekening te houden met een onvergunde constructie die de goede ruimtelijke ordening aantast, om een vergunning te verlenen voor een verkaveling met een constructie waardoor de goede ruimtelijke ordening nog verder wordt aangetast.

Het determinerend weigeringsmotief is volgens de verwerende partij de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, hetgeen, volgens de verwerende partij, bezwaarlijk als een onwettig motief kan worden beschouwd.

Volgens de verwerende partij heeft zij wel een degelijk onderzoek gevoerd naar de vergunningstoestand van de aanpalende garage, waarbij zij heeft geoordeeld dat deze garage niet als vergund geacht kan worden beschouwd omdat zij niet voorkomt op de bouwplannen van 1974 en omdat er nooit een vergunning voor de oprichting ervan is verleend.

De verwerende partij benadrukt dat het verlenen van een verkavelingsvergunning, waardoor het mogelijk wordt een constructie te bouwen tot op de perceelsgrens tegen de onvergunde garage

op het links aanpalend perceel, niet kan beschouwd worden als passend binnen een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij stelt dat zij naar aanleiding van een vorige verkavelingsaanvraag reeds heeft geoordeeld dat een verkaveling met een halfopen bebouwing tot op de perceelgrens niet aanvaard kan worden wanneer de garage op het links aanpalend perceel niet als vergund geacht kan worden beschouwd.

Volgens de verwerende partij blijkt uit de bestreden beslissing duidelijk waarom zij de verkavelingsvergunning geweigerd heeft, zodat de motivering terzake afdoende is.

Beoordeling door de Raad

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening moet de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats rekening houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling moet *in concreto* gebeuren en uitgaan van de bestaande toestand.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij de aanvraag voor een verkavelingsvergunning hoofdzakelijk of zelfs alleen maar weigert omwille van de volgende overwegingen:

“Overwegende dat in het advies van vorig beroepsdossier reeds werd gesteld dat indien deze belendende bebouwing niet tot op de perceelsgrens zou bestaan, de voorgestelde verkaveling vanuit stedenbouwkundig oogpunt zeker niet aanvaardbaar is; dat betreffende dit belendende goed in 1974 een bouwvergunning werd verleend voor het verbouwen van een bestaand café en woonhuis; dat bij de behandeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in 2007, waarover uiteindelijk (tot op heden nog) geen beslissing werd genomen, de garage werd aangemerkt als niet vergund omdat ze niet voorkwam op de bouwplannen van 1974;

Overwegende dat ondanks het feit dat ook in het vorige besluit duidelijk werd gesteld dat een verkavelingsvergunning afhankelijk is van de vergunningstoestand van de aanpalende garage hieromtrent geen gegevens in het aanvraagdossier werden opgenomen;”

De Raad oordeelt dat in de bestreden beslissing helemaal niet gepreciseerd of geconcretiseerd wordt hoe en in welke zin de vergunningstoestand van de aanpalende garage, waar volgens de aanvraag van de verkavelingsvergunning tegenaan zal kunnen worden gebouwd, de goede ruimtelijke ordening zal schaden.

De overweging in de bestreden beslissing dat niettegenstaande “ook in het vorige besluit duidelijk werd gesteld dat een verkavelingsvergunning afhankelijk is van de vergunningstoestand van de aanpalende garage, hieromtrent geen gegevens in het aanvraagdossier werden opgenomen”, kan niet als afdoende weigeringsmotief worden beschouwd, ook al omdat het niet aan de verzoekende partij is om, als derde, de vergunningstoestand van (een deel van) andermans eigendom te bewijzen.

De verzoekende partij heeft in de “motivatie­nota betreffende (haar) aanvraag voor een verkavelingsvergunning” daarentegen zelf gesteld dat “de woning (op lot 1) wordt ingeplant op een diepte die overeenstemt met de bebouwing links van het te verkavelen lot, zoals dit ... werd aangeduid op het plan ‘Ontworpen toestand’, dit betekent dat de woning (op lot 1) wordt ingeplant tegen de rooilijn en op een diepte van minimaal 8,08m uit de as van de XXXXXXXXXX”.

De bebouwing tegen de linker perceelsgrens kan worden aangenomen, indien hierbij rekening gehouden wordt met het profiel van het hoofdvolume van de linker naastgelegen woning

Op deze wijze blijft een toekomstige volume-uitbreiding op dit belendende perceel - tot een hoofdvolume en gesloten bebouwing - realistisch en mogelijk."

De verwerende partij beperkt haar antwoord hierop tot het louter en alleen verwijzen naar een eerdere beslissing.

De Raad oordeelt dat, omwille van het devolutief karakter van het administratief beroep bij de verwerende partij en het gegeven dat de nieuwe verkavelingsaanvraag op een aantal punten gewijzigd werd in vergelijking met de vorige aanvraag, een loutere verwijzing naar een vorige beslissing van de verwerende partij met betrekking tot een gelijkaardige aanvraag niet zonder meer kan volstaan om de aanvraag te weigeren.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag onverenigbaar wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening, maar de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is beperkt tot een loutere bewering en bevat aldus geen afdoende motivering over de onverenigbaarheid van de verkavelingsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Noch uit de overwegingen in de bestreden beslissing, noch uit de gegevens van het dossier blijkt op grond van welke gegevens de verwerende partij beslist dat de vergunningstoestand van de garage op het links aanpalende perceel als gevolg heeft dat de verkavelingsaanvraag strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij motiveert dus niet op een afdoende wijze waarom de onzekere vergunningstoestand van de aanpalende garage resulteert in de weigering van de verkavelingsvergunning.

Het derde onderdeel van het middel is in de aangegeven mate gegrond.

De andere onderdelen van het enig middel van de verzoekende partij kunnen niet leiden tot een ruimere vernietiging, zodat ze niet worden onderzocht.

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 13 oktober 2011, waarbij aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning wordt geweigerd op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het door de heer [REDACTED] namens de verzoekende partij ingesteld administratief beroep en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 april 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS