

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 november 2018 met nummer RvVb-A-1819-0291
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0752-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad SINT-NIKLAAS vertegenwoordigd door advocaat Sofie DE MAESSCHALK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 juni 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 april 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer Dirk Van Dorsselaer en mevrouw Tina Neyt (hierna: de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas van 19 december 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein in zes loten op de percelen gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Kallohoekstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummers 1073 T2 en 1073 V2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 2 oktober 2018.

Advocaat Eva DE WITTE *loco* advocaat Sofie DE MAESSCHALCK voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

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

III. FEITEN

De aanvrager dient op 8 juli 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “4 loten voor halfopen bebouwing en 2 loten voor open bebouwing (incl. rooien van bos)” op de percelen gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Kallohoekstraat.

De percelen zijn gelegen in deelgebied 4 ‘Gemengd stedelijke ontwikkelingsgebied Bellestraat – Zonnebeke’ van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Regionaalstedelijk Gebied Sint-Niklaas’, goedgekeurd op 19 januari 2007, meer bepaald in een gebied dat bestemd is voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 september 2016 tot en met 1 oktober 2016, wordt één gezamenlijk bezwaarschrift ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk weigert op 19 december 2016 een verkavelingsvergunning aan de aanvrager. Het college beoordeelt de “overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening” en de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod als volgt:

“ ...

De woningen in open bebouwing worden geplaatst in een tweede bouwzone in een omgeving waar geen tweede bouwzone voorkomt. Alle bestaande woningen zijn er gebouwd in eerste bouwzone, onmiddellijk aansluitend aan de straat en zijn woningen in open bebouwing.

De voorgestelde woningen zijn aan de straat woningen in halfopen bebouwing. Dit komt niet voor in het bestaande straatbeeld. Door het beperken van de zijdelingse strook tot 3 m en het voorzien van loten achter de loten voor halfopen bebouwing, wordt de bestaande perceelsgrootte niet gerespecteerd. De voorgestelde grootte, inplanting en indeling van de loten komt niet voor in de omgeving en vormt er een vreemd element. De verhardingen die noodzakelijk zijn voor het bereiken van de zes woningen komen alle uit op de Kallohoekstraat, wat een versnippering van het straatbeeld zal teweegbrengen: er zal immers geen ruimte zijn om de nieuwe voortuinen in te richten naar de maat, de ritmering en het voorkomen van de bestaande voortuinen aan de overkant. Door het aanleggen van twee toegangswegen van 5 m breed (die verharding behoeven omwille van de toegankelijkheid) en het aanleggen van de strikt noodzakelijke toegangen voor de woningen in halfopen bebouwing aan de straatkant wordt een versnippering van de voortuinstrook tot stand gebracht, die een groene aanleg overeenkomstig het bestaande straatbeeld zal bemoeilijken. De dienst milieu adviseert ongunstig:

... ”

Door het weghalen van de bomen en de aanleg van 6 opritten zal de impact op het straatbeeld onaanvaardbaar zijn.

De inplanting van de woningen in de tweede bouwzone heeft voor gevolg dat inkijk gecreëerd wordt in de tuinen van de voorliggende woningen. De afstanden voldoen wel aan de wetgeving betreffende lichten en zichten, doch de inplanting creëert te vermijden hinder voor de voorliggende woningen, die zich voor het (visueel) afsluiten van het perceel verplicht zullen zien gesloten (groene) afscheidingen te plaatsen. Ook de toegangen langsheen de zijgevel van 2 van de vier woningen veroorzaken te vermijden hinder in de vorm van voorbijrijdende voertuigen en voetgangers.

In 2014 werd een studie voor het hele grondgebied uitgevoerd, waarbij wordt beoogd een stadskernuitbreiding te laten verlopen volgens een radiale structuur van compacte stadslobben met daartussen een netwerk van blauwgroene vingers tot in het hart van de

stad, volgens het zogenaamde lobbenstadmodel. De blauwgroene vingers hebben een belangrijke functie op het vlak van recreatie, duurzaam vervoer, biodiversiteit, waterbuffering en -infiltratie, (stads)landbouw, verkoeling en ventilatie met gezonde lucht. Het lobbenstadmodel voorziet 7 groene lobben, o.a. voor Bellestraat-Zonneken (lob 5). Voor het wijzigen van de bestemming en de voorschriften die momenteel van toepassing zijn (met name het Gewestelijk RUP Regionaalstedelijk Gebied Sint-Niklaas volgens de visie van het lobbenstadmodel) is de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan lopende.

In het voorstel van ontwerp van het rup wordt de genoemde zone aangeduid als 'zone voor wonen – rand'. Het bebouwen van de percelen is dus niet uitgesloten doch er moet maximaal gestreefd worden naar openheid en doorzichten naar het omringende groen. De bedoeling is immers de groene vinger zo diep mogelijk te laten doordringen naar het centrum, komende van zo ver mogelijk buiten het centrum. Bovendien is het streven de groene vinger te laten doorlopen naar het recreatiedomein De Ster. De groene vinger kan een ecologische stapsteen worden indien voldoende openheid en verbinding (ook visueel) wordt gecreëerd tussen het groene binnengebied van de driehoek N70- Ster-Zonneken-Eekhoornstaat en het domein De Ster. Het dichtbouwen van de groene vinger is niet de aangewezen manier, omdat een fysieke en visuele buffer wordt opgeworpen binnen wat door het ontwerp van het rup wordt aangeduid als een groene lob.

In het voorontwerp van het RUP Bellestraat- Zonneken wordt toegelicht dat, conform de principes van het lobbenstadmodel, verdichting zoveel mogelijk tegen en in de buurt van het centrum in ene woonlob moet gebeuren, met een vermindering van het aantal woongelegenheden naar het buitengebied.

In het voorontwerp wordt de verdichtingslob langs de kant Raapstraat - Bellestraat tot aan het eerste noordzuidelijk lopend deel van de Kallohoekstraat geplaatst en niet aan de andere kant. Het deel van de Kallohoekstraat gelegen in oostwestelijke richting ligt dus al in de groene lob. Verdichting in dit deel, in de punt N70 – Ster - Zonneken – Eekhoornstraat, gaat dus in tegen het voorliggende ontwerp en tegen het principe van het lobbenstadmodel. Er wordt geconcludeerd dat vanuit het oogmerk van de goede ruimtelijke ordening en vanuit het consequent toepassen van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen de aanvraag niet aanvaard kan worden.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Ingevolge arrest nr. 145/2013 van het Grondwettelijk Hof van 7 november 2013 en de beschikking van 18 december 2013 moet aan de verkavelingsvergunning geen last of voorwaarde meer verbonden worden die voorziet in de realisatie van een sociaal woonaanbod.

De aanvraag betreft een project zoals gedefinieerd in art. 4.2.1. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, zodat van rechtswege een last aan de vergunning moet worden verbonden met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod. De aanvrager kiest ervoor lot 5 aan te duiden als bescheiden woningaanbod. In het verkavelingsproject wordt een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt van 20 % van het aantal te verwezenlijken woningen/kavels, zijnde 1 woning/kavel, met een dichtheid van circa 9,8 woningen/ha.

De verkavelaar voorziet de uitvoering van het bescheiden woonaanbod op volgende door hem gekozen wijze :

- in natura.

Uit de aanvraag blijkt niet of de woningen zullen voldoen aan de normen (max. 550 m³) voor bescheiden woonaanbod opgelegd in het grond- en pandendecreet.

Een verbintenis bescheiden woonaanbod, een aankoopoptie of een bewijs van storting werd niet toegevoegd aan het dossier, er wordt niet voldaan aan de voorwaarden van artikel 4.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid.
...

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 10 januari 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 februari 2017 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De goede ruimtelijke ordening wordt als volgt beoordeeld:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag dient te worden getoetst aan de algemene beginselen van een goede ruimtelijke ordening zoals omschreven in artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO, rekening houdend met de algemene doelstellingen vervat in artikel 1.1.4. VCRO.

De verkavelingsaanvraag beoogt het creëren van 6 bouwloten, waarbij 4 loten voorzien zijn voor 4 eengezinswoningen in halfopen bebouwing en 2 loten voor 2 vrijstaande eengezinswoningen.

Binnen de directe omgeving komen inderdaad geen halfopen eengezinswoningen voor, doch enkel vrijstaande woningen. Echter dit kan, gelet op het zuinig ruimtegebruik dat vandaag wordt vooropgesteld als doelstelling, welke is vervat in artikel 1.1.4. VCRO, alleen op zich geen ruimtelijk argument vormen voor het niet vergunnen van voorliggende aanvraag.

De oppervlakte van deze 4 loten voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing varieert van 495 m² tot 775 m². De perceelsbreedte van de loten voor halfopen bebouwing is minimum 11m. De halfopen woningen worden ingeplant op minimum 3m van de zijperceelsgrenzen en op 8m van de rooilijn.

De woningen in halfopen bebouwing hebben elk een breedte van 8m en een bouwdiepte van 12m op het gelijkvloers, met een zone van 6m voor de achterbouw. De woningen mogen een kroonlijsthoogte van maximaal 6m hebben en een hellend dak van 45°.

Voorliggende verkavelingsaanvraag biedt wat betreft de vier halfopen loten langs de Kallohoekstraat voldoende garanties en de desbetreffende voorschriften zijn zo opgebouwd dat in het straatbeeld uniforme, bij elkaar passende woningen zullen worden opgericht, welke geenszins storend zullen zijn in de onmiddellijke omgeving.

De achterliggende twee loten voor open bebouwing worden ontsloten via twee afzonderlijke en 5m brede toegangsstroken tussen de loten 2 en 5, bestemd voor de halfopen woningen. De vrijstaande bebouwing op de achterliggende loten heeft een breedte van respectievelijk 12m voor lot 4 en 15m voor het lot 3, beide loten voorzien een bouwdiepte van 18m. De woningen voor open bebouwing worden voorzien met een maximale kroonlijsthoogte van 4,50m, afgewerkt met een hellend dak met hellingsgraad van 45°. Overeenkomstig de voorschriften kunnen bijgevolg slechts woningen worden opgericht met één gelijkvloerse bouwlaag onder een hellend dak van 45°.

Tussen de voorbouwlijn van de woningen op de loten 3 en 4 en de achterbouwlijn van de gekoppelde woningen bedraagt de afstand 37.50m wat garant kan staan voor het

respecteren van de privacy en een rustig woonklimaat. Ten opzichte van het uitgesloten achterliggende lot 7 wordt een tuinzone aangehouden van 16.00m. Al deze afstanden getuigen van een realisatie van een goede plaatselijke aanleg en brengen de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Ten opzichte van de nieuwe kavels 3 en 4 onderling wordt echter slechts een bouwvrije strook aangehouden van minimaal 5.00m, schuin verlopend naar 7.00m, zodat de minimale tussenafstand tussen beide woningen 12.00m zou bedragen.

Een bouwvrije afstand van minstens 8m en waar mogelijk 10m op elk lot is aangewezen en noodzakelijk om een dergelijk project van twee woningen in een tweede bouwzone op een voldoende wijze te kunnen integreren binnen de bestaande bebouwingscontext van deze omgeving, welke er principieel al niet op gericht is om bebouwingen op te nemen binnen een tweede bouwzone, achter het bouwlint van de voorliggende weg, daar de aanwezigheid ervan vreemd is aan deze omgeving.

Vanuit ruimtelijk oogpunt kan dergelijke inplanting niet aanvaard worden in een tweede bouwzone. De goede ruimtelijke ordening komt hierdoor immers in het gedrang, de bouwvrije tussenafstanden tussen beide woningen zijn te gering en bijgevolg niet aanvaardbaar. De onderlinge privacy van de woningen op de loten 3 en 4 wordt in het gedrang gebracht.

Uit voormeld punt dient besloten dat voorliggend ontwerp niet geschikt is om op verantwoorde wijze twee woningen in tweede bouwzone te kunnen opnemen.

...

Op de hoorzitting van 7 maart 2017 bezorgt de aanvrager een aangepast verkavelingsplan. De breedte van de bouwzone wordt voor lot 3 van 15 meter herleid naar 12,70 meter en voor lot 4 aangepast van 12 meter naar 12,50 meter. Ook de perceelsgrens tussen de loten 3 en 4 wordt aangepast.

Na deze hoorzitting volgt op 12 maart 2017 een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin wordt voorgesteld om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen overeenkomstig het aangepaste verkavelingsplan. In het verslag wordt onder meer overwogen:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

...

Tijdens de hoorzitting werd een aangepast plan voorgelegd, waarbij de maximale te bebouwen zone werd aangepast en de perceelsgrens tussen de loten 3 en 4 werd verplaatst.

De vrijstaande bebouwing op de achterliggende loten heeft hierbij een breedte van respectievelijk 12.50m voor lot 4 en 12.70m voor het lot 3, beide loten voorzien een bouwdiepte van 18m. De woningen voor open bebouwing worden voorzien met een maximale kroonlijsthoogte van 4,50m, afgewerkt met een hellend dak met hellingsgraad van 45°. Overeenkomstig de voorschriften kunnen bijgevolg slechts woningen worden opgericht met één gelijkvloerse bouwlaag onder een hellend dak van 45°.

Tussen de voorbouwlijn van de woningen op de loten 3 en 4 en de achterbouwlijn van de gekoppelde woningen bedraagt de afstand 37.50m wat garant kan staan voor het respecteren van de privacy en een rustig woonklimaat. Ten opzichte van het uitgesloten achterliggende lot 7 wordt een tuinzone aangehouden van 15.00m. Al deze afstanden getuigen van een realisatie van een goede plaatselijke aanleg en brengen de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Ten opzichte van de nieuwe kavels 3 en 4 onderling wordt in de aangepaste indeling van de loten, een bouwvrije strook aangehouden van minimaal 8.00m, op de beide loten, zodat de minimale tussenafstand tussen beide woningen op de loten 3 en 4, 16.00m zou bedragen. Een bouwvrije afstand van minstens 8m op elk lot is aangewezen en noodzakelijk om een dergelijk project van twee woningen in een tweede bouwzone op een voldoende wijze te kunnen integreren binnen de bestaande bebouwingscontext van deze omgeving, welke er principieel al niet op gericht is om bebouwingen op te nemen binnen een tweede bouwzone, achter het bouwlint van de voorliggende weg, daar de aanwezigheid ervan vreemd is aan deze omgeving.

Vanuit ruimtelijk oogpunt kan de voorgestelde inplanting aanvaard worden in een tweede bouwzone.

De goede ruimtelijke ordening komt niet in het gedrang, de bouwvrije tussenafstanden tussen beide woningen is aanvaardbaar. De onderlinge privacy van de woningen op de loten 3 en 4 wordt niet in het gedrang gebracht.

Uit voormeld punt dient besloten dat het tijdens de hoorzitting voorgelegde en voor de loten 3 en 4 aangepaste verkavelingsontwerp geschikt is om op verantwoorde wijze twee woningen in tweede bouwzone te kunnen opnemen.

...

Op 20 april 2017 verklaart de verwerende partij het beroep gegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“... ”

De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag dient te worden getoetst aan de algemene beginselen van een goede ruimtelijke ordening zoals omschreven in artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO, rekening houdend met de algemene doelstellingen vervat in artikel 1.1.4. VCRO.

De verkavelingsaanvraag beoogt het creëren van 6 bouwlotten, waarbij 4 loten voorzien zijn voor 4 eengezinswoningen in halfopen bebouwing en 2 loten voor 2 vrijstaande eengezinswoningen.

Binnen de directe omgeving komen inderdaad geen halfopen eengezinswoningen voor, doch enkel vrijstaande woningen. Echter dit kan, gelet op het zuinig ruimtegebruik dat vandaag wordt vooropgesteld als doelstelling, welke is vervat in artikel 1.1.4. VCRO, alleen op zich geen ruimtelijk argument vormen voor het niet vergunnen van voorliggende aanvraag.

De oppervlakte van deze 4 loten voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing varieert van 495 m² tot 775 m². De perceelsbreedte van de loten voor halfopen bebouwing is minimum 11m. De halfopen woningen worden ingeplant op minimum 3m van de zijperceelsgrenzen en op 8m van de rooilijn.

De woningen in halfopen bebouwing hebben elk een breedte van 8m en een bouwdiepte van 12m op het gelijkvloers, met een zone van 6m voor de achterbouw. De woningen mogen een kroonlijsthoogte van maximaal 6m hebben en een hellend dak van 45°.

Voorliggende verkavelingsaanvraag biedt wat betreft de vier halfopen loten langs de Kallohoekstraat voldoende garanties en de desbetreffende voorschriften zijn zo opgebouwd dat in het straatbeeld uniforme, bij elkaar passende woningen zullen worden opgericht, welke geenszins storend zullen zijn in de onmiddellijke omgeving.

De achterliggende twee loten voor open bebouwing worden ontsloten via twee afzonderlijke en 5m brede toegangsstroken tussen de loten 2 en 5, bestemd voor de halfopen woningen. De vrijstaande bebouwing op de achterliggende loten heeft een breedte van respectievelijk 12m voor lot 4 en 15m voor het lot 3, beide loten voorzien een bouwdiepte van 18m. De woningen voor open bebouwing worden voorzien met een maximale kroonlijsthoogte van 4,50m, afgewerkt met een hellend dak met hellingsgraad van 45°. Overeenkomstig de voorschriften kunnen bijgevolg slechts woningen worden opgericht met één gelijkvloerse bouwlaag onder een hellend dak van 45°.

Tijdens de hoorzitting werd een aangepast plan voorgelegd, waarbij de maximale te bebouwen zone werd aangepast en de perceelsgrens tussen de loten 3 en 4 werd verplaatst.

De vrijstaande bebouwing op de achterliggende loten heeft hierbij een breedte van respectievelijk 12.50m voor lot 4 en 12.70m voor het lot 3, beide loten voorzien een bouwdiepte van 18m. De woningen voor open bebouwing worden voorzien met een maximale kroonlijsthoogte van 4,50m, afgewerkt met een hellend dak met hellingsgraad van 45°. Overeenkomstig de voorschriften kunnen bijgevolg slechts woningen worden opgericht met één gelijkvloerse bouwlaag onder een hellend dak van 45°.

Tussen de voorbouwlijn van de woningen op de loten 3 en 4 en de achterbouwlijn van de gekoppelde woningen bedraagt de afstand 37.50m wat garant kan staan voor het respecteren van de privacy en een rustig woonklimaat. Ten opzichte van het uitgesloten achterliggende lot 7 wordt een tuinzone aangehouden van 15.00m. Al deze afstanden getuigen van een realisatie van een goede plaatselijke aanleg en brengen de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

Ten opzichte van de nieuwe kavels 3 en 4 onderling wordt in de aangepaste indeling van de loten, een bouwvrije strook aangehouden van minimaal 8.00m, op de beide loten, zodat de minimale tussenafstand tussen beide woningen op de loten 3 en 4, 16.00m zou bedragen.

Een bouwvrije afstand van minstens 8m op elk lot is aangewezen en noodzakelijk om een dergelijk project van twee woningen in een tweede bouwzone op een voldoende wijze te kunnen integreren binnen de bestaande bebouwingscontext van deze omgeving, welke er principieel al niet op gericht is om bebouwingen op te nemen binnen een tweede bouwzone, achter het bouwlint van de voorliggende weg, daar de aanwezigheid ervan vreemd is aan deze omgeving.

Vanuit ruimtelijk oogpunt kan de voorgestelde inplanting aanvaard worden in een tweede bouwzone.

De goede ruimtelijke ordening komt niet in het gedrang, de bouwvrije tussenafstanden tussen beide woningen is aanvaardbaar. De onderlinge privacy van de woningen op de loten 3 en 4 wordt niet in het gedrang gebracht.

Uit voormeld punt dient besloten dat het tijdens de hoorzitting voorgelegde en voor de loten 3 en 4 aangepaste verkavelingsontwerp geschikt is om op verantwoorde wijze twee woningen in tweede bouwzone te kunnen opnemen.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van 4.3.1, §1 VCRO en de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

doordat de deputatie een planaanpassing van het verkavelingsplan noodzakelijk acht om de aanvraag in overeenstemming te achten met de goede ruimtelijke ordening, maar niet concreet onderzoekt of deze planaanpassing voldoet aan de voorwaarden gesteld in artikel 4.3.1, § 1 VCRO;

terwijl ook de PSA van oordeel was dat het ingediende verkavelingsplan onvergundbaar was en dat een aanpassing van de plannen noodzakelijk was;

en terwijl artikel 4.3.1, § 1 VCRO duidelijke restricties stelt omtrent het doorvoeren van planaanpassingen, waarbij de vergunningverlenende overheid moet nagaan of aan de gestelde voorwaarden is voldaan;

zodat de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen worden geschonden.

Toelichting bij het eerste middel

...

In huidige zaak is het belangrijk erop te wijzen dat de PSA een ongunstig verslag had gefomuleerd over de ingediende verkavelingsaanvraag. Doorslaggevend voor de PSA om negatief te adviseren was de vaststelling dat tussen de achterliggende kavels 3 en 4 - dit zijn de twee bouwloten in tweede bouwzone - er slechts beperkte bouwvrije afstanden worden gerespecteerd. De afstand tussen de woningen en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt op sommige punten slechts 5 m, hetgeen door de PSA als een schending van de goede ruimtelijke ordening wordt gezien. De PSA wijst er ook op dat de onderlinge privacy van de woningen op de nieuwe loten 3 en 4 in het gedrang wordt gebracht. Het negatieve verslag luidt als volgt:

"Ten opzichte van de nieuwe kavels 3 en 4 onderling wordt echter slechts een bouwvrije strook aangehouden van minimaal 5.00m, schuin verlopend naar 7.00m, zodat de minimale tussenafstand tussen beide woningen 12.00m zou bedragen.

Een bouwvrije afstand van minstens 8m en waar mogelijk 10m op elk lot is aangewezen en noodzakelijk om een dergelijk project van twee woningen in een tweede bouwzone op een voldoende wijze te kunnen integreren binnen de bestaande bebouwingscontext van deze omgeving, welke er principieel al niet op gericht is om bebouwingen op te nemen binnen een tweede bouwzone, achter het bouwlint van de voorliggende weg, daar de aanwezigheid ervan vreemd is aan deze omgeving.

Vanuit ruimtelijk oogpunt kan dergelijke inplanting niet aanvaard worden in een tweede bouwzone. De goede ruimtelijke ordening komt hierdoor immers in het gedrang, de bouwvrije tussenafstanden tussen

beide woningen zijn te gering en bijgevolg niet aanvaardbaar. De onderlinge privacy van de woningen op de loten 3 en 4 wordt in het gedrang gebracht.
Uit voormeld punt dient besloten dat voorliggend ontwerp niet geschikt is om op verantwoorde wijze twee woningen in tweede bouwzone te kunnen opnemen."

Om dit euvel weg te werken, hebben de aanvragers in allerijl nog aangepaste plannen ingediend in de loop van de beroepsprocedure, en dit op de hoorzitting van 7 maart 2017. De aangepaste plannen voorzien een gewijzigde scheidingslijn tussen de loten 3 en 4 en waarbij de bouwzone van het lot 3 wordt gewijzigd. Merk op dat de verzoekende partij in de loop van de vergunningsprocedure nooit op de hoogte werd gesteld van deze aangepaste plannen (zie vierde middel).

In de bestreden vergunningsbeslissing verwijst de deputatie meermaals naar de aangepaste plannen. Uit haar motivering blijkt dat de deputatie zich aansluit bij het negatieve standpunt van de PSA - en de initiële bouwvrije afstanden tussen de loten 3 en 4 onaanvaardbaar acht - maar lijkt ze de vergunning aanvaardbaar te achten op grond van de aangepaste plannen.

...

Er moet worden vastgesteld dat de verwerende partij niet concreet heeft getoetst of het aangepaste plan voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO.

De aangehaalde motivatie komt neer op een argumentatie waarom de deputatie het ingediende verkavelingsplan onvergund acht en waarom zij een aanpassing van de plannen noodzakelijk bevindt. In deze besluit is echter geen motivatie terug te vinden of de aangepaste plannen op zich voldoen aan de voorwaarden uit artikel 4.3.1 VCRO. Op geen enkele wijze heeft de deputatie onderzocht, laat staat gemotiveerd, of deze planaanpassing op zich als "beperkt" kan worden beschouwd, en of deze planaanpassing onder meer geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens, het milieu of de goede ruimtelijke ordening en geen schending van de rechten van derden met zich meebrengt.

Doordat de deputatie niet heeft verantwoord waarom de noodzakelijke planaanpassing 'beperkt' is en of de planaanpassing in overeenstemming is met artikel 4.3.1, § 1 VCRO, schendt zij voormelde bepaling. Op die manier worden ook het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht geschonden.

...

De verwerende partij repliceert:

"...

Verzoekende partij meent dat de deputatie niet heeft onderzocht of de aanpassing die gebeurde van de plannen wel als 'beperkt' in de zin van artikel 4.3.1. §1, 3^e lid VCRO kan aanzien worden, en evenmin heeft onderzocht of de aanpassing voldoet aan de voorwaarden van artikel 30 OVD.

Een formele motivering is vanzelfsprekend enkel vereist indien de wet dit expliciet voorschrijft, of de feitelijkheden van het dossier dit in redelijkheid verlangen.

Noch artikel 4.3.1. §1 VCRO, noch artikel 30 OVD vereist dat de overheid formeel motiveert omtrent de in die bepalingen toegelaten mogelijkheden.

Enkel is vereist dat de planaanpassingen voldoen aan de daar gestelde voorwaarden.

Er is geen wettelijke vereiste tot formele motivering.

Niet alleen legt de wet geen formele motiveringsvereiste op, er is in casu ook geen feitelijk reden om tot een uitgebreide formele motivering omtrent de voorwaarden voor een planaanpassing over te gaan

Het is immers onbetwist zo dat de planaanpassingen aan de wettelijke voorwaarden voldoen.

Verzoekende partij beweert niet eens dat zij daar niet aan voldoen. Zij beperkt haar kritiek tot de afwezigheid van een formele motivering.

Deze vaststelling is op zich al voldoende om tot de ongegrondheid van het middel te oordelen.

Desalniettemin wordt er nog op gewezen dat de aanpassing in alle redelijkheid beperkt is te noemen. De enige wijziging in de aangepaste plannen is het beperken van een zeer ruime bouwzone op lot 3 van 288m² naar 228m², zodat een bouwvrije strook van 5 à 7m tot minimum 8m wordt aangepast.

Dit kan geenszins als essentieel aanzien worden. Geen enkele van de wezenlijke bestanddelen van de aanvraag (hoeveel wooneenheden, toegangswegen, inplanting, gabarit, ...) worden gewijzigd. Enkel wordt op twee zeer ruime loten voor een strook van 1 tot 3m bepaald dat daar verplichtend geen woning op mag gebouwd worden. Toekomstige bouwheren zouden hier waarschijnlijk zelf al voor gekozen hebben gelet op de uiterst ruime bouwzones.

De aanpassing voldoet daarnaast prima facie ook aan de voorwaarden ex artikel 30 OVD (zoals ook verzoekende partij lijkt aan te nemen gezien haar gebrek aan inhoudelijk kritiek):

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd.

De afname van een bouwzone doet uit zijn aard geen afbreuk aan de bescherming van mens, milieu of ruimtelijke ordening. Deze wijziging is ingegeven door het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en doet opnieuw uit de aard van een afname geen afbreuk aan de rechten van derden.

Gelet op de vaststelling dat noch de wet, noch de feitelijkheden van de zaak een formele motivering omtrent de aanpassing vereisen, is het eerste middel ongegrond.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Repliek op de antwoordnota van de verwerende partij

*In de eerste plaats wordt vastgesteld dat de deputatie in haar antwoordnota **ten onrechte veelvuldig verwijst naar artikel 30 Omgevingsvergunningsdecreet**. De schending van deze bepaling werd geenszins aangehaald in het verzoekschrift, aangezien deze bepaling (nog) niet van toepassing was op de betrokken aanvraag ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing. Het verweer van de deputatie is op dat vlak dan ook onontvankelijk.*

De deputatie stelt dat het middel enkel gaat om de afwezigheid van een formele motivering omtrent de goedgekeurde planaanpassing, en meent dat het middel om die reden ongegrond is.

Dit kan niet worden aanvaard.

*Vermits artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO een **uitzondering** vormt op het principe in artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de verordenende voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening, dient dit artikel **restrictief** te worden geïnterpreteerd en toegepast. Deze vaststelling vindt steun in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, waarin onder de titel “Uitzonderingsregeling: het opleggen van voorwaarden” wordt overwogen dat “indien het aangevraagde in beginsel geweigerd moet worden ... kan uitzonderlijk toch een vergunning worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde” (Parl. St. VI. P., 2008-09, 2011/1, p. 128, nr. 409, lid 1).*

*Gelet op het uitzonderingsstatuut van de mogelijkheid om beperkte planaanpassingen goed te keuren in de loop van de vergunningsprocedure, is het evident ook relevant en noodzakelijk dat de vergunningverlenende overheid die de planaanpassing wil goedkeuren, **zelf moet onderzoeken en motiveren** of de planaanpassing wel als “beperkt” kan worden beschouwd, én of de planaanpassing wel voldoet aan de strikte voorwaarden gesteld in artikel 4.3.1, § 1 VCRO.*

Dit geldt des te meer nu de planaanpassing in casu noodzakelijk was om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening. In navolging van het verslag van de PSA oordeelt de deputatie in de bestreden beslissing zelf dat de initiële verkavelingsaanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening schendt, daar de bouwvrije afstanden tussen de kavels 3 en 4 (gelegen in tweede bouworde) te beperkt zijn en een schending van de privacy inhouden. De deputatie gaf zelf aan dat de vergunning enkel op basis van de planaanpassing kon worden goedgekeurd.

*Bij een dergelijke planaanpassing is het de taak van de vergunningverlenende overheid om ten aanzien van een dergelijke doorslaggevende planaanpassing te **motiveren** of deze aanpassing om grond van artikel 4.3.1, § 1 VCRO kan worden vergund, en bijgevolg onder meer dient te onderzoeken of de aanpassing geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens, het milieu of de goede ruimtelijke ordening, en ook de rechten van derden niet in het gedrang brengt.*

...

De argumentatie in de antwoordnota van de verwerende partij omtrent het beperkte karakter van de planaanpassing en de conformiteit ervan met artikel 4.3.1, § 1 VCRO, betreft een a posteriori motivering die niet in aanmerking kan worden genomen (RvVb 28 februari 2017, nr. RvVb/A/1617/0610, p. 7-8).

De motivering in de bestreden beslissing omtrent de beperkte planaanpassing schiet wel degelijk te kort.

Bovendien is de stelling in de antwoordnota dat er een openbaar onderzoek werd georganiseerd weinig relevant. De planaanpassing dateert immers van nà het openbaar onderzoek waardoor een afdoende motivatie omtrent het beperkte en toelaatbare karakter van de planaanpassing zich opdrong.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste middel voert de verzoekende partij in essentie aan dat de verwerende partij een verkavelingsvergunning verleent op basis van plannen die in graad van administratief beroep, en dus na het openbaar onderzoek, werden aangepast, zonder te onderzoeken of de planaanpassing voldoet aan artikel 4.3.1, § 1 VCRO.

2.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, zoals gewijzigd bij decreet van 4 april 2014 en zoals van toepassing, bepaalt het volgende:

“...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

...”

Het tweede lid van deze bepaling laat toe om voorwaarden op te leggen om de overeenstemming te waarborgen met het recht en de goede ruimtelijke ordening. Het feit op zich dat een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de plannen, wordt opgelegd om een vergunning te kunnen verlenen, volstaat dus niet om te besluiten dat de voorwaarden of de planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaan.

Het derde lid van de aangehaalde bepaling werd toegevoegd bij artikel 45 van het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid.

Tijdens de parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, werd de wijziging van de hiervoor geciteerde bepaling toegelicht als volgt (*Parl.St. VI.Parl., 2013-2014, 2371, nr. 1, p. 34*):

“1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op

kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.

2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.

Een aanpassing van de plannen wordt volgens het aangepaste artikel 4.3.1, §1, VCRO, mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Op deze manier maakt het decreet op een evenwichtige wijze het oplossingsgericht vergunnen mogelijk, waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard.

3. De SARO merkt op dat voorliggend ontwerp van decreet dezelfde bepaling in de VCRO invoert als het voorontwerp van decreet betreffende de omgevingsvergunning. Zij herneemt uit haar advies van 5 juni 2013 dat de voorwaarden zeer vaag zijn.

Echter, de mogelijke situaties waarin al dan niet afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, kunnen dermate verschillend zijn, dat een vastgelegde lijst inherent altijd ontoereikend zal zijn. De toepassing van deze bepaling veronderstelt dan ook een dossiermatige beoordeling aan de hand van de feitelijke elementen van de concrete vergunningsaanvraag.

4. De SARO stelt verder terecht vast dat via voorliggende wijziging van de VCRO niet geregeld wordt in welke zin planaanpassingen mogelijk zijn als er geen openbaar onderzoek vereist is.

Het decreet wordt dan ook aangepast in die zin dat een aanpassing van de plannen, slechts mogelijk is wanneer:

1° de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen tegemoetkomen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend 'of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken';

3° de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee brengen.

Door deze toevoeging wordt duidelijk dat beperkte aanpassingen mogelijk zijn op initiatief van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar dat ook hier een grens staat op wat mogelijk is zonder tweede openbaar onderzoek."

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO expliciteert aldus de doelstelling van de mogelijkheid om voorwaarden op te leggen met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen. Een aanpassing van de stedenbouwkundige plannen strekt ertoe om een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met het recht of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Die finaliteit

wordt in de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid als volgt verwoord: *“Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.”* (Parl.St. VI.Parl 2008-09, 2011/1, 116). De finaliteit van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO is niet gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 4 april 2014.

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de toelichting blijkt dat nog steeds enkel “beperkte” aanpassingen van de plannen mogelijk zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure. In de geciteerde toelichting wordt een “beperkte aanpassing” beschouwd als “kleine planwijzigingen”.

3.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

4.

De aanvraag beoogt het verwezenlijken van zes bouwloten. De vier loten aan de straatzijde van de Kallohoekstraat worden ingericht met vier eengezinswoningen in halfopen bebouwing. De twee loten achteraan in tweede bouwzone (lot 3 en 4) beogen twee vrijstaande eengezinswoningen. De oppervlakte van de loten voor halfopen bebouwing varieert van 495 m² tot 775 m² de perceelsbreedte bedraagt minimum 11 meter. De vrijstaande bebouwing op lot 3 heeft een breedte van 15 m en de bebouwing op lot 4 een breedte van 12 meter. De vrijstaande eengezinswoningen ontsluiten volgens het verkavelingsplan via twee afzonderlijke stroken tussen de loten voor halfopen bebouwing.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag van 14 februari 2017 dat de voorgestelde loten 3 en 4 uit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar zijn in een tweede bouwzone en wel om de volgende redenen:

- (1) er wordt voor de nieuwe kavels 3 en 4 onderling slechts een bouwvrije strook van minimaal 5 meter, schuin verlopend naar 7 meter aangehouden, waardoor de minimale afstand tussen de twee woningen 12 meter bedraagt;
- (2) op elk lot is er een bouwvrije afstand van minstens 8 meter, en waar mogelijk 10 meter, aangewezen en noodzakelijk om een dergelijk project van twee woningen in een tweede bouwzone te integreren in de bestaande bebouwingscontext in de omgeving, die er al niet op gericht is om bebouwingen op te nemen binnen een tweede bouwzone.
- (3) de onderlinge privacy van de woningen op de loten 3 en 4 wordt in het gedrang gebracht.

Op de hoorzitting van 7 maart 2017 heeft de aanvrager een aangepast verkavelingsplan neergelegd. De maximale te bebouwen zone op lot 3 en 4 heeft volgens dat plan een breedte van

respectievelijk 12,7 meter (- 2,3 meter) en 12,5 meter (+ 0,5 meter). De perceelsgrens tussen de loten 3 en 4 wordt verplaatst.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij:

- dat de nieuwe kavels 3 en 4 in de aangepaste indeling onderling een bouwvrije strook aanhouden van minimaal 8 meter op de beide loten, zodat de minimale tussenafstand tussen beide woningen 16 meter bedraagt;
- dat een bouwvrije afstand van minstens 8 meter op elk lot aangewezen en noodzakelijk is om een dergelijk project van twee woningen in een tweede bouwzone op voldoende wijze te integreren in de bestaande bebouwingscontext van de omgeving, die er al niet op gericht is om bebouwingen op te nemen binnen een tweede bouwzone;
- dat vanuit ruimtelijk oogpunt de voorgestelde inplanting aanvaard kan worden in een tweede bouwzone.

De verwerende partij komt op grond van de hiervoor aangehaalde overwegingen tot de conclusie dat de bouwvrije tussenafstanden aanvaardbaar zijn, dat de nieuwe indeling de onderlinge privacy van de loten 3 en 4 niet in het gedrang brengt en dat *“het tijdens de hoorzitting voorgelegde en voor de loten 3 en 4 aangepaste verkavelingsontwerp”* geschikt is om op verantwoorde wijze twee woningen in tweede bouwzone te kunnen opnemen.

5.

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij de bestreden beslissing heeft genomen op basis van een aangepast verkavelingsplan. De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing wel dat zij het aangepaste plan in overeenstemming acht met de goede ruimtelijke ordening, doch met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat uit de bestreden beslissing niet blijkt of de verwerende partij zich heeft beraad over de vraag of de planaanpassing als beperkt kan beschouwd worden.

In het tweede randnummer werd vastgesteld dat zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de parlementaire voorbereiding blijkt dat enkel “beperkte” aanpassingen van de plannen mogelijk zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure. Daarnaast blijkt uit artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO dat het toelaten van een planaanpassing is gebonden aan strikte voorwaarden. Een vergunningverlenende overheid die op grond van artikel 4.3.1, § 1, tweede en derde lid beschikt, dient na te gaan of aan deze voorwaarden is voldaan. Uit de motieven in de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij daar enige aandacht heeft aan besteed, terwijl uit de formele motiveringswet volgt dat een vergunningsbeslissing op afdoende wijze de redenen moet opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt.

Bij de bespreking in het derde randnummer werd reeds vastgesteld dat de Raad geen rekening kan houden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken, zodat het betoog van de verwerende partij in de antwoordnota dat de aanpassing van de plannen “in alle redelijkheid” beperkt is te noemen, daargelaten de vraag of dit betoog kan gevolgd worden, niet kan verhelpen aan het gebrek aan beoordeling in de bestreden beslissing. De bijkomende argumentatie in de antwoordnota dat de planaanpassing om verschillende redenen ook *“prima facie”* voldoet aan de voorwaarden van artikel 30 van het omgevingsvergunningsdecreet, kan dit evenmin verhelpen, nog los van de vraag of deze bepaling het voorwerp kan uitmaken van het debat in onderliggende zaak.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO en van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zet uiteen:

“ ...

doordat, de deputatie oordeelt dat de verkavelingsaanvraag verenigbaar is met de **goede ruimtelijke ordening**, zonder evenwel haar beslissing te staven met de rechtens vereiste motieven;

en doordat de motivering vervat in het bestreden besluit zich beperkt tot **algemene stijlformules en loutere beweringen**, onder meer inzake de impact op de voortuinstroken en de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, zonder daarvoor enige concrete verantwoording voor te leggen en zonder op een afdoende wijze de negatieve beoordeling te weerleggen;

en terwijl een vergunning luidens artikel 4.3.1, § 1 VCRO slechts kan worden afgegeven voor zover de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

en terwijl de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.1, § 2 VCRO moet worden beoordeeld en gemotiveerd aan de hand van o.a. de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de **schaal**, het **ruimtegebruik** en de **bouwdichtheid**, **visueel-vormelijke elementen**, **hinderaspecten**, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4. VCRO;

zodat de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen worden geschonden.

Toelichting bij het tweede middel

Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1 VCRO dient een stedenbouwkundige vergunning te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dit laatste moet conform artikel 4.3.1, § 2 VCRO worden beoordeeld aan de hand van de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten die zich door de toekenning van de vergunning kunnen voordoen:

...

In casu moet worden vastgesteld dat de motivering in het bestreden besluit inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening gebrekkig en niet afdoende is.

Van belang is te wijzen op het **weigeringsbesluit** van de verzoekende partij van 19 december 2016. Zoals vermeld, heeft het college de verkavelingsaanvraag geweigerd omdat de oprichting van 6 woningen op deze locatie niet inpasbaar is in de omgeving. Een doorslaggevend weigeringsargument voor het college is de vaststelling dat het **straatbeeld** op een onaanvaardbare wijze zal worden gewijzigd door deze aanvraag, onder meer door aan de straatzijde halfopen bebouwing te voorzien (hetgeen niet voorkomt in de omgeving), de aanleg van 6 brede opritten, en de ontbossing van het terrein. Dit zal volgens het college leiden tot een onwenselijke versnippering van het straatbeeld:

"Overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening"

De woningen in open bebouwing worden geplaatst in een tweede bouwzone in een omgeving waar geen tweede bouwzone voorkomt. Alle bestaande woningen zijn er gebouwd in eerste bouwzone, onmiddellijk aansluitend aan de straat en zijn woningen in open bebouwing.

De voorgestelde woningen zijn aan de straat woningen in halfopen bebouwing. Dit komt niet voor in het bestaande straatbeeld. Door het beperken van de zijdelingse strook tot 3 m en het voorzien van loten achter de loten voor halfopen bebouwing, wordt de bestaande perceelsgrootte niet gerespecteerd. De voorgestelde grootte, inplanting en indeling van de loten komt niet voor in de omgeving en vormt er een vreemd element. De verhardingen die noodzakelijk zijn voor het bereiken van de zes woningen komen alle uit op de Kallohoekstraat, wat een versnippering van het straatbeeld zal teweegbrengen: er zal immers geen ruimte zijn om de nieuwe voortuinen in te richten naar de maat, de ritmering en het voorkomen van de bestaande voortuinen aan de overkant. Door het aanleggen van twee toegangswegen van 5 m breed (die verharding behoeven omwille van de toegankelijkheid) en het aanleggen van de strikt noodzakelijke toegangen voor de woningen in halfopen bebouwing aan de straatkant wordt een versnippering van de voortuinstrook tot stand gebracht, die een groene aanleg overeenkomstig het bestaande straatbeeld zal bemoeilijken. De dienst milieu adviseert ongunstig: 'Volgens de aanvraag zijn er langsheen de Kallohoekstraat 9 hoogstammige bomen ingeplant. In realiteit staan er 17 beeldbepalende, kleinbladige lindes. Gezien het relatief dichte plantverband van de bomen is het niet mogelijk om het behouden van de bomen te combineren met de aanleg van opritten. Het verlies aan landschappelijke en ecologische waarde is dus groot. Er worden echter geen compenserende maatregelen getroffen binnen de verkaveling.' Door het weghalen van de bomen en de aanleg van 6 opritten zal de impact op het straatbeeld onaanvaardbaar zijn.

De inplanting van de woningen in de tweede bouwzone heeft voor gevolg dat inkijk gecreëerd wordt in de tuinen van de voorliggende woningen. De afstanden voldoen wel aan de wetgeving betreffende lichten en zichten, doch de inplanting creëert te vermijden hinder voor de voorliggende woningen, die zich voor het (visueel) afsluiten van het perceel verplicht zullen zien gesloten (groene) afscheidingen te plaatsen. Ook de toegangen langsheen de zijgevel van 2 van de vier woningen veroorzaken te vermijden hinder in de vorm van voorbijrijdende voertuigen en voetgangers.
(...)

In de bestreden beslissing wordt omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening louter het volgende gesteld:

De verkavelingsaanvraag beoogt het creëren van 6 bouwlotten, waarbij 4 loten voorzien zijn voor 4 eengezinswoningen in halfopen bebouwing en 2 loten voor 2 vrijstaande eengezinswoningen.

Binnen de directe omgeving komen inderdaad geen halfopen eengezinswoningen voor, doch enkel vrijstaande woningen. Echter dit kan, gelet op het zuinig ruimtegebruik dat vandaag wordt vooropgesteld als doelstelling, welke is vervat in artikel 1.1.4. VCRO, alleen op zich geen ruimtelijk argument vormen voor het niet vergunnen van voorliggende aanvraag.

De oppervlakte van deze 4 loten voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing varieert van 495 m² tot 775 m². De perceelsbreedte van de loten voor halfopen bebouwing is minimum 11m. De halfopen woningen worden ingeplant op minimum 3m van de zijperceelsgrenzen en op 8m van de rooilijn. De woningen in halfopen bebouwing hebben elk een breedte van 8m en een bouwdiepte van 12m op het gelijkvloers, met een zone van 6m voor de achterbouw. De woningen mogen een kroonlijsthoogte van maximaal 6m hebben en een hellend dak van 45°.

Voorliggende verkavelingsaanvraag biedt wat betreft de vier halfopen loten langs de Kallohoekstraat voldoende garanties en de desbetreffende voorschriften zijn zo opgebouwd dat in het straatbeeld uniforme, bij elkaar passende woningen zullen worden opgericht, welke geenszins storend zullen zijn in de onmiddellijke omgeving.

De achterliggende twee loten voor open bebouwing worden ontsloten via twee afzonderlijke en 5m brede toegangsstroken tussen de loten 2 en 5, bestemd voor de halfopen woningen. De

vrijstaande bebouwing op de achterliggende loten heeft een breedte van respectievelijk 12m voor lot 4 en 15m voor het lot 3, beide loten voorzien een bouwdiepte van 18m. De woningen voor open bebouwing worden voorzien met een maximale kroonlijsthoogte van 4,50m, afgewerkt met een hellend dak met hellingsgraad van 45°. Overeenkomstig de

voorschriften kunnen bijgevolg slechts woningen worden opgericht met één gelijkvloerse bouwlaag onder een hellend dak van 45°.

Verder wordt in de bestreden beslissing — zoals reeds aangehaald in het eerste middel — enkel nog ingegaan op de noodzakelijke planaanpassingen voor wat betreft de achterliggende loten 3 en 4.

Uit bovenvermelde argumentatie blijkt dat **de impact van de aanvraag op de voortuinstrook en de verenigbaarheid met de aanpalende bebouwing niet afdoende is onderzocht**. Buiten een omschrijving van de contouren en gabarieten van de nieuwe loten wordt enkel gezegd dat de aanvraag garanties biedt dat wat betreft de 4 halfopen loten aan de straatzijde 'in het straatbeeld uniforme, bij elkaar passende woningen zullen worden opgericht', en dat die woningen 'geenszins storend zullen zijn in de onmiddellijke omgeving'.

Met andere woorden: de enige zin die de deputatie gebruikt om de verenigbaarheid van de verkavelingsaanvraag met de onmiddellijke omgeving te motiveren betreft de bewering dat de halfopen woningen 'geenszins storend zullen zijn in de omgeving'. Het hoeft geen enkel betoog dat dit een loutere stijlformule en dus een **manifest gebrekkige motivering** is, terwijl de deputatie als vergunningverlenend bestuur nochtans de plicht heeft om concreet te motiveren waarom de aanvraag inpasbaar is in de omgeving, waarbij ze rekening moeten met de concrete kenmerken van de omgeving. Dit is absoluut niet gebeurd. De loutere bewering dat de 4 halfopen woningen onderling bij elkaar zullen passen zegt evident niets over de overeenstemming en inpasbaarheid met de omliggende bebouwing.

Het motiveringsbeginsel en artikel 4.3.1 VCRO zijn dus kennelijk geschonden.

Bovendien heeft de deputatie op die manier ook **geen weerlegging** gedaan van het belangrijke weigeringsargument van het college omtrent de impact van de nieuwe woningen met grote verhardingen op het straatbeeld. Ook dit vormt op zich een motiveringsgebrek, gelet op het belang ervan.

De bewering dat de 4 halfopen woningen 'geenszins storend zullen zijn in de omgeving' is bovendien ook foutief, minstens kennelijk onredelijk.

Het straatbeeld zal wel degelijk **op een zeer drastische wijze worden veranderd** door de nieuwe verkaveling met 6 loten. Er wordt gewezen op volgende belangrijke aspecten:

- Een eerste belangrijk gegeven is dat in de omgeving **nergens** halfopen woningen voorkomen. De verkavelingsaanvraag maakt het plots mogelijk om 4 halfopen woningen aan de straatzijde op te richten, hetgeen op zich reeds **sterk afwijkt** met de bebouwing in de omgeving.
- Zoals ook blijkt uit bovenstaande luchtfoto, is de Kallohoekstraat een **groene villawijk** waar uitsluitend vrijstaande villa's voorkomen met veel groen en bomen, ook aan de straatzijde. De aanvraag vormt een groene en grotendeels beboste zone. (afbeelding)

Alle bestaande woningen aan de straatzijde zijn uitgerust met **ruime en groene voortuinstroken** die het groene karakter van deze straat versterken. De voortuinstroken komen ook zeer diep, met een lengte van ca. 15 á 20 m gerekend vanaf de rooilijn (aan beide zijden van de straat).

Volgende foto's geven een duidelijk beeld van het groene karakter van de straat: (afbeeldingen)

...

- De voorliggende aanvraag wijkt sterk af van deze bebouwing. Niet enkel worden er **4 halfopen** woningen aan de straat voorzien (én 2 vrijstaande woningen in tweede bouwde!), bovendien zijn **de voortuinstroken beperkt van omvang** en zal er geen groene invulling meer overblijven aan de straatzijde.

Dit komt door verschillende factoren:

- In deze 'voortuin' zullen maar liefst **6 verschillende opritten** voor de nieuwe woningen worden voorzien. De opritten naar de achterliggende loten 3 en 4 hebben daarbij een ruime breedte van 5 m. Op die manier wordt het straatbeeld al sterk gewijzigd.
- De aanvraag voorziet een **volledige ontbossing** van het verkavelingsterrein. Deze ontbossing wordt op het terrein niet zelf gecompenseerd (er wordt louter een bosbehoudsbijdrage betaald). Dit heeft ertoe geleid dat de milieudienst van Sint-Niklaas ook ongunstig had geadviseerd, nu zij vaststelt dat de bomen niet behouden kunnen blijven voor de aanleg van de brede opritten.
- De **bouwvrije afstanden** van de 4 halfopen woningen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt amper 3 m, hetgeen ook niet voorkomt in de omgeving. Ook dit versterkt de versnippering van het straatbeeld.
- Daarnaast is de voortuinstrook van de nieuwe woningen amper 8 m diep. Daardoor wijkt de **voorbouwlijn** van deze nieuwe woningen drastisch af van de voorbouwlijn van de aanpalende woningen. De **voorbouwlijn van de linkergelegen villa's komt véél dieper**, op ca. 17 à 20 m afstand tot de rooilijn. Op die manier zullen de nieuwe woningen dan ook goed zichtbaar zijn, zonder afdoende voortuinstrook, waardoor de impact op het straatbeeld en de omliggende woningen dan ook sterk zal toenemen. (afbeelding)

Een ander belangrijk gegeven dat door de verzoekende partij ook niet werd onderzocht betreft de impact en aanvaardbaarheid van de ruime opritten van 5 m breed naar de achterliggende woningen. Belangrijk gegeven is dat deze **twee opritten minstens 65 á 70 m lang** zullen zijn (!), wat absoluut niet voorkomt in de omgeving en een onwenselijk precedent vormt.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in haar weigeringsbesluit van 19 december 2016 dan ook terecht gewezen op de **onaanvaardbare versnippering** van het straatbeeld waartoe de verkavelingsaanvraag zal resulteren.

De loutere stijlformule van de deputatie dat woningen 'geenszins storend zullen zijn aan de omgeving' is dan ook **foutief, minstens kennelijk onredelijk**. Het is duidelijk dat de

*aanvrager, hierin gevolgd door de deputatie, heeft gestreefd naar een zo maximaal mogelijk verkavelingsproject, zonder ook maar enige rekening te houden met de specifieke bebouwing in de onmiddellijke omgeving. De deputatie heeft ten onrechte de aanvraag in overeenstemming geacht met de goede ruimtelijke ordening, en heeft in ieder geval haar besluit op dat vlak **onvoldoende gemotiveerd**, mede in het licht van het duidelijk andersluidende standpunt van het college. Nergens is de impact van de verkavelingsaanvraag op het straatbeeld en op de omliggende gebouwen concreet onderzocht.*
...”

De verwerende partij verwijst naar de overwegingen in de bestreden beslissing en repliceert dat zij zowel de bestaande bebouwing in de omgeving als de beoogde bebouwing op concrete wijze heeft onderzocht en dat het feit dat de verzoekende partij zich niet in die beoordeling kan vinden ze niet onwettig maakt.

De verzoekende partij voegt in de wederantwoordnota niets wezenlijk toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat zij in eerste administratieve aanleg de vergunning heeft geweigerd omwille van redenen van goede ruimtelijke ordening, die door de verwerende partij niet afdoende worden ontmoet in de bestreden beslissing.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole wel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

Zoals reeds besproken bij de beoordeling van het eerste middel, kan de Raad, omwille van de vereisten die voortvloeien uit de formele motiveringswet, bij het toetsen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing enkel rekening houden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

4.

Het aangevraagd project omvat het verkavelen van een terrein in zes loten. De loten 1, 2, 5 en 6 zijn bestemd voor vier eengezinswoningen in halfopen bebouwing aan de straatzijde van de Kallahoekstraat. Lot 3 en 4 die zich achteraan in tweede bouwrijde bevinden, beogen de oprichting van twee vrijstaande eengezinswoningen die via twee afzonderlijke stroken tussen de loten voor halfopen bebouwing zullen ontsluiten richting Kallahoekstraat.

De aangevraagde verkavelingsvergunning werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas omwille van de volgende redenen die verband houden met de goede ruimtelijke ordening:

- (1) De woningen in open bebouwing worden geplaatst in een tweede bouwzone in een omgeving waar geen tweede bouwzone voorkomt. Alle bestaande woningen zijn gebouwd in eerste bouwzone onmiddellijk aansluitend aan de straat en zijn woningen in open bebouwing.
- (2) De woningen aan de straat zijn halfopen bebouwing, wat niet voorkomt in het bestaande straatbeeld.
- (3) Door het beperken van de zijdelingse strook tot 3 meter en het voorzien van loten achter de loten voor halfopen bebouwing wordt de bestaande perceelsgrootte niet gerespecteerd. De voorgestelde grootte, inplanting en indeling van de loten komt niet voor in de omgeving en vormt er een vreemd element.
- (4) De verhardingen die noodzakelijk zijn voor het bereiken van de zes woningen komen allemaal uit op de Kallohoekstraat, wat een versnippering van het straatbeeld teweeg zal brengen. Er zal geen ruimte zijn om de nieuwe voortuinen in te richten naar de maat, de ritmering en het voorkomen van de bestaande voortuinen aan de overkant. Door het aanleggen van twee toegangswegen van 5 meter breed en het aanleggen van de strikt noodzakelijke toegangen voor de woningen in halfopen bebouwing aan de straatkant wordt een versnippering van de voortuinstrook tot stand gebracht die een groene aanleg volgens het bestaande straatbeeld zal bemoeilijken.
- (5) Door het weghalen van de bomen en de aanleg van zes opritten zal de impact op het straatbeeld onaanvaardbaar zijn.
- (6) De inplanting van de woningen in tweede bouwzone creëert inkijk in de tuinen van de voorliggende woningen. De inplanting creëert te vermijden hinder voor de voorliggende woningen, die zich voor het (visueel) afsluiten van het perceel verplicht zullen zien gesloten (groene) afscheidingen te plaatsen. Ook de toegangen langsheen de zijgevel van twee van de vier woningen veroorzaken te vermijden hinder in de vorm van voorbijrijdende voertuigen en voetgangers.

Uit die overwegingen blijkt dat de vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg om meerdere redenen van goede ruimtelijke ordening tot de conclusie komt dat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt. De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt een niet-evidente beslissing, waardoor strengere eisen kunnen worden gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in de weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg.

5.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij eensluidend met het tweede verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 maart 2017.

De verwerende partij erkent in de bestreden beslissing dat er in de directe omgeving geen halfopen eengezinswoningen voorkomen, maar enkel vrijstaande woningen. Ze overweegt dat die vaststelling *“gelet op het zuinig ruimtegebruik dat vandaag wordt vooropgesteld als doelstelling, welke is vervat in artikel 1.1.4 VCRO alleen op zich geen ruimtelijk argument (kan) vormen voor het niet vergunnen van voorliggende aanvraag”*. Vervolgens, na een beschrijving van de 4 loten voor eengezinswoningen, besluit de verwerende partij dat de voorliggende verkavelingsaanvraag voor de vier halfopen loten voldoende garanties biedt dat er in het straatbeeld *“uniforme, bij elkaar passende woningen zullen worden opgericht, welke geenszins storend zullen zijn voor de onmiddellijke omgeving”*.

De overwegingen in de bestreden beslissing komen er op neer dat, ondanks het gegeven dat halfopen bebouwing in de omgeving een vreemd gegeven is, dit op zich geen weigeringsmotief kan vormen *“gelet op het zuinig ruimtegebruik dat vandaag wordt vooropgesteld als doelstelling”*.

Het kan niet ernstig worden betwist dat het straatbeeld en de onmiddellijke omgeving, waarvan de verwerende partij zelf erkent dat zij bestaat uit vrijstaande eengezinswoningen, een relevant en te beoordelen aspect van de aanvraag uitmaakt.

Het nastreven van “zuinig ruimtegebruik” ontslaat de verwerende partij niet van haar decretaal opgelegde verplichting om elke vergunningsaanvraag aan de hand van een eigen onderzoek *in concreto* te beoordelen naar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet zij rekening houden met de voor het dossier relevante aandachtspunten en de in de omgeving bestaande toestand zoals vervat in artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO. Een vergunningverlenende overheid kan op grond van het zuinig ruimtegebruik geen abstractie maken van andere relevante aandachtspunten bij het beoordelen van een aanvraag, hetgeen de verwerende partij precies doet in de bestreden beslissing. De enkele overweging dat de verkavelingsaanvraag voldoende garanties biedt dat er uniforme en passende woningen zullen worden opgericht die het straatbeeld niet zullen verstoren, kan immers niet anders gelezen worden dan als een loutere stijlformule. De verwerende partij maakt daarmee op geen enkele wijze duidelijk op basis van welke gegevens zij tot een andersluidende beslissing komt dan de vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg, met name dat de vier halfopen woningen niet storend zullen zijn in het straatbeeld.

Met de verzoekende partij moet bovendien vastgesteld worden dat de verwerende partij geen enkele aandacht besteedt aan de verhardingen in het aangevraagde die in functie staan van opritten of toegangen tot de zes geplande woningen, terwijl de aandacht van de verwerende partij daar uitdrukkelijk op werd gevestigd door de concrete en uitvoerige weigeringsmotieven die de verzoekende partij daaraan heeft gewijd in haar weigeringsbeslissing.

6.

De conclusie van het voorgaande is dat de overwegingen in de bestreden beslissing niet beantwoorden aan de strengere eisen van formele motivering en zorgvuldigheid en derhalve de bestreden beslissing niet kunnen verantwoorden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. KOSTEN

De verzoekende partij vraagt om de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro ten laste van de verwerende partij te leggen.

Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet dienen de kosten van het beroep ten laste te worden gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. Het vierde lid van datzelfde artikel bepaalt dat wat de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, de kosten ook het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding, vermeld in artikel 21 omvatten.

Bijgevolg wordt de verwerende partij verwezen in de kosten en dient aan de verzoekende partij een rechtsplegingsvergoeding toegekend te worden die ten laste van de verwerende partij komt en bepaald wordt op het basisbedrag van 700 euro.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 april 2017, waarbij aan de aanvrager de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein in zes loten op de percelen gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Kallohoekstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummers 1073 T2 en 1073 V2.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 november 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ