

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0436 van 24 oktober 2012
in de zaak 1112/0459/A/4/0419

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente WETTEREN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Willy VAN DER GUCHT
kantoor houdende te 9000 Gent, Voskenslaan 34
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Frédéric CORYN
kantoor houdende te 9000 Gent, Fortlaan 77
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 februari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 15 december 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren van 26 augustus 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in één lot voor open bebouwing.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 augustus 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Franky DE MIL die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Lindsey PARMENTIER die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

Mevrouw ■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 22 maart 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 24 april 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 12 april 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van een perceel grond: de bestaande woning wordt behouden en uit de verkaveling gesloten (Lot 1). Creëren van één lot voor open bebouwing in de 2^e bouwzone (Lot 2).”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 april 2011 tot en met 19 mei 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het IMWV verleent op 5 mei 2011 een gunstig advies.

Telenet verleent op 13 mei 2011 een gunstig advies.

De brandweer van Wetteren verleent op 30 mei 2011 een gunstig advies.

Eandis verleent op 14 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 12 augustus 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Het voorstel is planologisch in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.

Het voorstel voorziet in een lot dat qua oppervlakte, inplanting, functie en vormgeving niet in overeenstemming is met de omvang en een ondoordachte aansnijding van een nog te ontwikkelen binnengebied aanvat.

De voorgestelde tweede bouwzone betreft geen restgrond.

De woning inplanten op ca. 54m achter de rooilijn moet ook mogelijk zijn, nu niet duidelijk is wat de bedoeling is met de rest van perceel 410X. Op die manier zou het achterliggende gebied gevrijwaard worden en samen met de rest van het gebied kunnen ontwikkeling worden.

Gelet op het advies van de brandweer;

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek en de behandeling ervan;

Gelet op de adviezen van de verschillende nutsmaatschappijen en de behandeling ervan;

Op deze verkaveling ligt geen sociale last.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er aldus bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag.

...”

De verzoekende partij weigert op 26 augustus 2011 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij, zich aansluitend bij het ongunstige advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 30 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 november 2011 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied

geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein teneinde een bijkomend lot voor een vrijstaande ééngezinswoning te creëren in een 2^{de} bouwzone, gelegen achter de woningen langs de [] en de []. Er moet omzichtig omgegaan worden met het voorzien van woongelegenheden in tweede bouwzone, dit kan slechts aanvaard worden wanneer er garanties bestaan dat de impact van deze bijkomende woongelegenheden op het woongenot van de aanpalende woningen beperkt blijft. Volgens de huidige gangbare stedenbouwkundige normen kunnen woningen in tweede bouwzone toegestaan worden indien zij op 8m à 10m afstand van de perceelsgrenzen worden ingeplant.

Huidig ontwerp voorziet de inplanting van de bouwzone op 10m tot 15m afstand van de perceelsgrenzen. Bovendien is de kroonlijsthoogte volgens de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften beperkt tot max. 4,50m.

De privacy en bezonning van de belendende percelen wordt niet in het gedrang gebracht.

Evenwel maakt huidige verkaveling te zeer abstractie van de ligging van dit terrein in een vrij groot (>2ha), niet geordend binnengebied dat omringd wordt door verschillende straten, namelijk de [], de [] en de []. Voorliggend ontwerp voorziet in geen enkele mogelijkheid tot het aansluiten van toekomstige verkavelingen op deze verkaveling. Een dergelijke invulling hypothekeert de ontwikkeling van dit binnengebied. Het fragmentair aansnijden van dergelijke gebieden zal resulteren in een niet optimale benutting ervan, en zal de toekomstige mogelijkheden negatief beïnvloeden.

Een gefaseerde aansnijding van het gebied kadert niet in een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het gebied en bedreigt de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Vooraleer kan overgegaan worden tot de ontwikkeling van een deel van dit binnengebied, dient een duidelijk beeld gevormd van de ontwikkeling van de totaliteit van het binnengebied en in het bijzonder van de afwikkeling van de interne mobiliteit en de aansluiting op de [] en de [].

Er dient geconcludeerd dat het ontwerp onvoldoende toekomstgericht is, wat gelet op de omliggende, nog niet ontwikkelde gronden binnen hetzelfde binnengebied niet kan aanvaard worden. Enkel een ontwerp dat past in een mogelijk totaalplan voor deze zone kan voor vergunning in aanmerking komen.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

De verkavelingsvergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 29 november 2011 beslist de verwerende partij op 15 december 2011 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied

geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein teneinde een bijkomend lot voor een vrijstaande ééngezinswoning te creëren in een 2^{de} bouwzone, gelegen achter de woningen langs de [REDACTED] en de [REDACTED]. Er moet omzichtig omgegaan worden met het voorzien van woongelegenheden in tweede bouwzone, dit kan slechts aanvaard worden wanneer er garanties bestaan dat de impact van deze bijkomende woongelegenheden op het woongenot van de aanpalende woningen beperkt blijft. Volgens de huidige gangbare stedenbouwkundige normen kunnen woningen in tweede bouwzone toegestaan worden indien zij op 8m à 10m afstand van de perceelsgrenzen worden ingeplant.

Huidig ontwerp voorziet de inplanting van de bouwzone op 10m tot 15m afstand van de perceelsgrenzen. Bovendien is de kroonlijsthoogte volgens de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften beperkt tot max. 4,50m.

De privacy en bezonning van de belendende percelen wordt niet in het gedrang gebracht. Na verder onderzoek van de aanvraag en van de omgeving dient besloten worden dat de argumenten van appellante kunnen onderschreven worden

In de omgeving komt een heterogeen bebouwing voor en is er geen planmatige uitbouw vastgelegd; er is geen vrees voor schending van de privacy op de belendende percelen en de ontwikkeling van de achtergelegen percelen wordt niet belemmerd daar de ontsluiting langs andere wegen kan gebeuren

De stedenbouwkundige voorschriften laten de bouw toe van een woning met bureelfunctie die qua gabariet en functie niet storend zal zijn op die plaats

Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 3 januari 2012. Het beroep, ingesteld bij aangetekende brief van 16 februari 2012, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt op grond van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 2° VCRO over het rechtens vereiste belang.

De verzoekende partij heeft bovendien een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden voorgelegd.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Hoewel het aan Uw Raad niet toekomt zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van de bevoegde administratie, dient hij in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht wel na te gaan of de bevoegde overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die juist beoordeeld heeft en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen (zie...)

15. In casu oordeelden de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag niet verenigbaar was met de goede ruimtelijke ordening, omdat hij een ondoordachte aansnijding van het nog te ontwikkelen binnengebied inhield.

De verwerende partij heeft deze overwegingen niet betrokken bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Zij overweegt in de motivering van het bestreden besluit enkel dat de ontwikkeling van de achtergelegen percelen niet wordt belemmerd, daar de ontsluiting langs andere wegen kan gebeuren.

De bezwaren van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat het fragmentair aansnijden van het binnengebied zou resulteren in een niet optimale benutting ervan en de toekomstige mogelijkheden negatief zou beïnvloeden.

De verwerende partij heeft bij haar beoordeling geen rekening gehouden met deze overwegingen.

De verwerende partij heeft weliswaar de bevoegdheid om een eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te maken, doch zij moet daarbij wel rekening houden met alle relevante gegevens en deze bij haar beoordeling betrekken.

De overwegingen met betrekking tot de negatieve gevolgen van het fragmentair aansnijden van het binnengebied waren gegevens die de verwerende partij bij haar beoordeling had moeten betrekken.

De motivering op grond waarvan de verwerende partij tot de conclusie komt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, is dus geenszins afdoende.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoeker stelt dat de deputatie bij de motivering van haar beslissing de overwegingen met betrekking tot de negatieve gevolgen van het fragmentair aansnijden van het binnengebied had moeten betrekken.

De bestreden beslissing beoordeelt de goede ruimtelijke ordening als volgt (stuk 11, p. 8):...

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht vermag de Raad niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake 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.

De beslissing van de deputatie is in alle redelijkheid genomen en de motivering is sluitend en duidelijk.

Verzoeker toont niet aan dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zoals gevoerd in de bestreden beslissing, onredelijk zou zijn of gesteund zou zijn op onjuiste gegevens.

Het tweede middel is ongegrond.

...”

De tussenkommende partij voegt hier nog het volgende aan toe:

“ ...

De deputatie heeft een meer dan behoorlijk onderzoek en beoordeling gemaakt van het dossier van verzoekster tot tussenkomst, waarbij de conformiteit van de plannen met de eisen van een goede plaatselijke ordening wel degelijk werden onderzocht.

Uit de betwiste handeling en de door verzoekster in tussenkomst overgelegde en onderzochte stukken, blijkt dat een dergelijk onderzoek heeft plaats gehad en ernstig was.

Welnu, de verwerende partij heeft haar oordeel gevormd op grond van een juiste feitenvinding. Bij het bestreden besluit wordt uiteengezet dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en daarbij ingegaan tegen de hoger aangehaalde overwegingen. Deze overwegingen werden weerlegd door de verzoekster. Zo wordt gemotiveerd:...

Waar verzoekende partij enkele elementen aanbrengt teneinde de Raad te bewegen om zijn beoordeling van de verenigbaarheid van het bouwproject met de goede plaatselijke ordening van het betrokken gebied in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, is het duidelijk dat het middel niet ernstig is en faalt, gezien dit geenszins tot de bevoegdheid van de Raad behoort.

Bij dit alles dient bovendien vastgesteld te worden dat verzoekende partij in algemene termen de schending inroept van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald, het zorgvuldigheidsbeginsel, doch deze schending niet eens motiveert, op

gevaar af voor wat dit onderdeel van het middel betreft te worden afgewezen op grond van de exceptio obscuri libelli (...)

...

Verzoekende partij toont echter op geen enkel moment aan in welk opzicht de deputatie onzorgvuldig zou gehandeld hebben bij het nemen van haar besluit.

Gelet op bovenstaande kan er geen betwisting over bestaan dat de bestreden beslissing voldoende gemotiveerd is en dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt. De aangegeven wetsbepalingen en beginselen zijn niet geschonden zodat het tweede middel moet worden afgewezen.

...

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

2.2 De verwerende partij en de tussenkomende partij beperken er zich toe te verwijzen naar de algemene rechtspraak die stelt dat Uw Raad zich niet in de plaats mag stellen van de bevoegde administratieve overheid bij het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening en slechts over een marginaal toetsingsrecht beschikt waarbij wordt nagegaan of de administratieve overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet op een kennelijk onredelijke wijze heeft uitgeoefend.

2.3 Door vast te stellen dat de verwerende partij bij haar beoordeling ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de hoger vermelde overwegingen, stelt de Raad zich echter geenszins in de plaats van de verwerende partij, doch oordeelt hij dat de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de overheid de verplichting in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te steunen op een correcte feitenvinding.

Uit de uiteenzetting van het middel blijkt voldoende duidelijk waarom de verzoekende partij dit beginsel geschonden acht, aangezien ze uiteenzet dat de verwerende partij bij haar beoordeling “de negatieve gevolgen van het fragmentair aansnijden van het binnengebied” niet heeft betrokken.

De exceptie obscuri libelli van de tussenkomende partij dient verworpen te worden.

2.

Artikel 4.3.1, § 1 en § 2 VCRO luidt als volgt :

“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

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

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

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

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften”.

Het blijkt niet dat het aangevraagde gelegen is binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning.

Uit de aangehaalde bepaling volgt dat in dat geval de vergunningsverlenende overheid de taak heeft om na te gaan of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand, waarbij de beoordeling moet gebeuren, voor zover noodzakelijk of relevant, aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

3.

Inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, moet het vergunningsbesluit duidelijk de met die ordening verband houdende redenen opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt. De motieven moeten afdoende zijn.

Er kan slechts rekening worden gehouden met de in het bestreden besluit zelf vermelde motieven.

4.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.

5.

Uit de feitenuiteenzetting blijkt dat zowel de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar als de verzoekende partij de aanvraag ongunstig beoordeelden onder meer omwille van “een ondoordachte aansnijding van een nog te ontwikkelen binnengebied”.

Uit de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zoals aangehaald in de feitenuiteenzetting, blijkt dat hij het aangevraagde eveneens ongunstig adviseert omdat het ontwerp “te zeer abstractie (maakt) van de ligging van dit terrein in een vrij groot (> 2ha), niet geordend binnengebied dat omringd wordt door verschillende straten” en dat “voorliggend ontwerp in geen enkele mogelijkheid (voorziet) tot het aansluiten van toekomstige verkavelingen op deze verkaveling” en “dergelijke invulling de ontwikkeling (hypothekeert) van dit binnengebied.”

In de aangehaalde beoordelingen wordt de ontwikkeling van het achterliggend binnengebied derhalve beschouwd als een relevant aspect van goede ruimtelijke ordening.

6.

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat er geen planmatige uitbouw is vastgelegd en dat “de ontwikkeling van de achtergelegen percelen (...) niet belemmerd (wordt) daar de ontsluiting langs andere wegen kan gebeuren”.

Aangezien de verwerende partij het aspect van de ontwikkeling van het achtergelegen binnengebied derhalve eveneens bij haar beoordeling betreft, kan niet anders dan vastgesteld worden dat zij dit eveneens als een relevant aspect beschouwd van goede ruimtelijke ordening.

De motieven in een vergunningsbesluit dienen des te meer concreet en precies te zijn wanneer het aspect van goede ruimtelijke ordening in de voorafgaande administratieve procedure uitvoerig en concreet aan bod is gekomen. Zoals hierboven reeds vastgesteld was de problematiek van de ontwikkeling van het achtergelegen binnengebied een doorslaggevende reden om de aanvraag ongunstig te beoordelen voor zowel de gemeentelijke overheid als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Aangezien de motivering van het bestreden besluit beperkt is tot de overweging dat er geen planmatige uitbouw is vastgelegd en de ontsluiting van de achtergelegen percelen niet wordt belemmerd, is deze motivering in het licht van de beslissingen en de argumentatie in de administratieve vergunningsprocedure, niet afdoende.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

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 15 december 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een terrein in één lot voor open bebouwing op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 24 oktober 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Eddie CLYBOUW

Nathalie DE CLERCQ