

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0386
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0704/A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad SINT-NIKLAAS vertegenwoordigd door advocaat Sofie DE MAESSCHALCK 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
Tussenkommende partij	de nv BOUW FRANCIS BOSTOEN vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 juli 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 mei 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 4 januari 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij onder voorwaarden een vergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in 3 loten voor groepswoningbouw op de percelen gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Kallohoekstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummers 1084 en 1085.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij vraagt met een aangetekende brief van 9 september 2016 in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 10 oktober 2016 toe tussen te komen.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 november 2017.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Roy VANDER CRUYSEN *loco* advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET voert het woord voor de tussenkomende 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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet, zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016, zijn van toepassing.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 17 juli 2015 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een vergunning voor “het verkavelen van gronden in 3 loten voor groepswooningbouw” op percelen gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Kallhoekstraat.

De percelen liggen, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘St. Niklaas - Lokeren’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 november 1978, in agrarisch gebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas’, goedgekeurd op 19 januari 2007, in een gebied voor wonen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 augustus tot en met 15 september 2015, worden drie bezwaarschriften ingediend, waarvan twee met identieke inhoud. Eén bezwaarschrift is ondertekend door 23 en één door 26 personen.

De stedelijke planoloog van de verzoekende partij adviseert op 18 augustus 2015 ongunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 21 december 2015 ongunstig.

De verzoekende partij weigert op 4 januari 2016 als volgt een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

Volgens art. 4.3.1., § 2, 2° VCRO kan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag beleidsmatige gewenste ontwikkelingen in rekening brengen:

De aanvraag is niet in overeenstemming met het goedgekeurde masterplan Bellestraat-Zonneken (gemeenteraad van 26 november 2010). De percelen zijn in het masterplan aangeduid als een woonlob, waarbij voor de invulling een woonprogramma is voorzien met een dichtheid van minstens 15 en maximum 20 woningen/ha. Echter is bij de goedkeuring door de gemeenteraad een voorwaarde gesteld, waarbij de ontwikkeling van de woonlobben pas kan starten als er duidelijkheid is in het woonplan over de fasering en timing van de geplande woonprojecten.

In het woonplan dat werd goedgekeurd in de gemeenteraad van 24 februari 2012 wordt bepaald dat het woonaanbod voor de huidige planperiode tot aan 2020 ruimschoots volstaat om de woonbehoefte op te vangen en dat het daarom niet is aangewezen om bijkomende woonuitbreidingsgebieden aan te snijden en de drie grotere stadsuitbreidingsprojecten (Bellestraat-Zonneken, De Winningen en Clementwijk II - west) pas te ontwikkelen in de volgende planperiode(s). Het uitrusten van deze terreinen met infrastructuur wordt dan ook beter binnen de huidige omstandigheden nog niet opgestart (woonplan p. 100).

De ontwikkelaar probeert deze bepaling nu te omzeilen door een privaat project aan te vragen, zonder openbare wegeris. In de pers (o.a. Het nieuwsblad 26-11-2011) en via de website van de stad, werd over het woonplan gecommuniceerd.

Het woonproject dient zich tevens in te passen binnen het lobbenstadmodel dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 26 september 2014. De aanvraag bevindt zich langsheen de te verdichten stedelijke invalsweg Raapstraat-Bellestraat maar verder weg van het stadscentrum (meer dan 2.500 m). Er wordt dan ook aanbevolen om het stedelijk woongebied Bellestraat-Zonneken vanaf Kallohoekstraat te heroriënteren (lobbenstadonderzoek p. 32). Op 30-11-2015 heeft het college beslist om de opmaak van het rup (ter heroriëntering van GRUP) toe te wijzen aan het studiebureau BUUR uit Leuven.

In de pers werd over het lobbenstadmodel en de uitgangspunten ervan gecommuniceerd (o.a. Gazet Van Antwerpen 17 & 18 mei 2014; Het Nieuwsblad 17 & 18 mei; Het Laatste Nieuws 17-05-2014). Ook via de Stadskroniek, november 2014 en de website van de stad www.sint-niklaas.be werd de visie van de stad verspreid. Er kan bijgevolg in alle redelijkheid gesteld dat het stadsbestuur voldoende middelen heeft aangewend om de verspreiding van deze visie breed te communiceren.

Naast bovenstaande gegronde redenen is de aanvraag in strijd met de VCRO 4.2.22. Er wordt in de aanvraag nergens melding gemaakt van het opheffen van de erfdienstbaarheid.

Bovendien hebben niet alle eigenaars van de percelen de aanvraag mee ondertekend en ontbreekt de volmacht van de eigenaar van het perceel afd. 6, sectie B, nr. 1084. Alleen al om deze redenen dient de aanvraag geweigerd te worden.

Op basis van het ingediende dossier kan niet uitgemaakt worden op welke wijze er gebufferd/geïnfiltreerd zal worden op de individuele loten voor groepsbouw (advies technische dienst d.d. 10/11/2015). Het ontwerp is bijgevolg niet verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Ten slotte is er aan het dossier geen verbintenis bescheiden woonaanbod, een aankoopoptie of een bewijs van storting toegevoegd. Bijgevolg is de aanvraag in strijd met artikel 4.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid.

Uit bovenstaande dient geconcludeerd te worden dat vanuit het oogmerk van de goede ruimtelijke ordening en vanuit consequent bestuur de aanvraag niet aanvaard kan worden.

Bovendien is de aanvraag in strijd met art. 4.2.22 van de VCRO en art. 4.2.6 van het decreet grond- en pandenbeleid.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomen de partij op 5 februari 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 maart 2016 ongunstig omdat de nodige eigendomsbewijzen/machtigingen in het aanvraagdossier ontbreken.

Na de hoorzitting van 12 april 2016, waarop deze eigendomsbewijzen worden voorgelegd, adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 18 april 2016 het administratief beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen.

De verwerende partij verklaart het administratief beroep op 19 mei 2016 gegrond en verleent als volgt een verkavelingsvergunning:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

a) Betreffende de dossiersamenstelling

Door het college van burgemeester en schepenen werd vastgesteld dat niet alle eigenaars van de percelen de aanvraag mee ondertekend hebben en dat de volmacht van de eigenaar van het rechtse perceel afd. 6, sectie B, nr. 1084 ontbreekt.

Het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning stelt:

“§ 1. Het dossier van de aanvraag voor een nieuwe verkavelingsvergunning bevat minstens de volgende stukken:

1° ...

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

Tijdens de hoorzitting van de beroepsprocedure werden de stukken neergelegd, waaruit blijkt dat de aanvrager wel degelijk over de vereiste volmachten beschikt.

b) Overeenstemming met het GRUP

Ten onrechte wordt in de bestreden beslissing aangegeven dat de aanvraag dient te worden geweigerd omdat deze niet in overeenstemming zou zijn met het masterplan ‘Bellestraat/Zonneken’, het woonplan en het lobbenstadmodel. De aangehaalde documenten bestaan als beleidsdocument, doch werden niet omgezet in afdwingbare stedenbouwkundige voorschriften, zodat hier enkel sprake kan zijn van beleidsregel in hoofde van de stad Sint-Niklaas. Deze beleidsdocumenten kunnen hoogstens de waarde van een beleidsregel hebben en zijn niet afdwingbaar.

Voorliggende aanvraag dient aldus te worden getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, Deelgebied 4: Gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied Bellestraat – Zonneke. De voorschriften laten expliciet wonen en de beoogde groepswoningbouw binnen deze zone toe, zodat kan besloten worden dat de aanvraag volkomen in overeenstemming is met het GRUP.

b) Betreffende de erfdienstbaarheid

Verder maakt appellant in zijn beroepschrift alle voorbehoud omtrent het gebeurlijk aanwezig zijn van een erfdienstbaarheid. In ondergeschikte orde dient volgens appellant te worden vastgesteld dat de aanvraag niet om deze reden geweigerd kan worden.

Het aangevraagde sluit niet uit dat bij de concrete omzetting en uitwerking van het groepswoningbouwconcept nog steeds afdoende maatregelen worden genomen om gebeurlijke erfdienstbaarheid te respecteren.

Bovendien blijkt uit art. 4.2.22 VCRO dat de gebeurlijke aanwezigheid van erfdienstbaarheden niet verhindert dat een vergunning wordt verleend.

Vooreerst worden erfdienstbaarheden pas opgeheven voor zover ze strijdig zijn met de aanvraag en indien ze uitdrukkelijk in de aanvraag werden vermeld. Hieruit blijkt dat indien de erfdienstbaarheden niet uitdrukkelijk in de aanvraag werden vermeld, deze ook niet in de verkavelingsvergunning worden opgeheven.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het verkavelen van gronden in 3 loten ten behoeve van de realisatie van een volledig privaat woonproject met 25 woongelegenheden.

Lot 1 heeft een oppervlakte van 2.607 m² en kan bebouwd worden met maximaal 6 grondgebonden woongelegenheden. De woningen bestaan uit twee bouwlagen afgedekt met een zadeldak, de bouwvrije zijdelingse stroken bedragen minimum 3 m. Er worden minimum 9 parkeerplaatsen voorzien.

Lot 2 heeft een oppervlakte van 2.771 m² en kan bebouwd worden met maximaal 6 grondgebonden woongelegenheden. De woningen bestaan uit twee bouwlagen afgedekt met een zadeldak, de bouwvrije zijdelingse stroken bedragen minimum 3 m. Er worden minimum 9 parkeerplaatsen voorzien.

Lot 3 heeft een oppervlakte van 7.267 m² en kan bebouwd worden met maximaal 13 grondgebonden woongelegenheden. Lot 3 is gelegen achter lot 1 en 2 en is bereikbaar via een toegangszone tussen lot 1 en 2. De woningen bestaan uit twee bouwlagen afgedekt met een zadeldak, de bouwvrije zijdelingse stroken bedragen minimum 3 m. Er worden minimum 20 parkeerplaatsen voorzien.

Op de site worden aldus 25 woongelegenheden voorzien op een oppervlakte van 12.645 m², wat een densiteit geeft van 19,80 woningen per hectare.

Uit art. 4.2 van het GRUP blijkt dat vergunningsaanvragen hoofdzakelijk beoordeeld dienen te worden op de relatie met de in de omgeving aanwezige functies, dienen getoetst te worden aan de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers, evenals op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid en dienen getoetst te worden aan de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Het beoogde verkavelingsvoorstel betreft een verkaveling voor het oprichten van 3 groepswoningbouwprojecten, waarbij door de groepswoningbouw het samenhangende en architecturale karakter van het geheel wordt gegarandeerd.

In de bijgevoegde voorschriften worden duidelijke bakens uitgezet, waarbinnen de vertaling naar een stedenbouwkundige aanvraag voor de groepswooningbouw mogelijk is en waarbij een duidelijke visie voor de inrichting gegeven wordt.

Er wordt tevens voorzien in duidelijke bouwvrije stroken, waarbij op loten 1 en 2 op minstens 4 m van de perceelsgrenzen en op 5 m van de voorliggende weg wordt gebleven. Voor lot 3 is er zelfs een gehele bouwvrije strook voorzien van 8 m die de gehele bouwzone omrandt.

Mede in samenhang met de ruime tuinzones, zowel de private als de collectieve, zal er geen ernstige impact zijn op de in de omgeving gelegen woongebieden en de hierin aanwezige woningen.

Bovendien ligt de nieuw op te richten verkaveling in de nabije omgeving van een school en wordt op ruime afstand gebleven van het reeds ontwikkeld gemengd regionaal bedrijventerrein.

De in de omgeving aanwezige bestemmingen worden dan ook niet in het gedrang gebracht.

Tevens wordt in de aanvraag duidelijk vastgelegd hoeveel woningen opgericht kunnen worden, waarbij tevens expliciet het aantal minimaal te voorziene parkeerplaatsen worden aangegeven. Voor loten A en B betreft dit maximaal 6 woongelegenheden met minimaal 9 parkeerplaatsen. Voor lot C bedraagt dit maximaal 13 woongelegenheden met minimaal 13 parkeerplaatsen. Hierdoor bestaat er zeker geen onduidelijkheid over het aantal te verwachten gebruikers of bewoners.

Om de architecturale eenheid te versterken en wildgroei van constructies te beperken, wordt tevens voorzien dat de vrijstellingsregeling niet van toepassing is binnen de verkaveling en zijn er strikte beperkingen inzake terrassen, bijgebouwen en toegangen.

Bovendien worden de nodige voorzieningen getroffen om collectieve infrastructuur (gezamenlijke fietsenberging en afvalpunt, bundeling parkeerplaatsen, gemeenschappelijke tuin, ...) aan te leggen, waardoor er een gestructureerd geheel zal bestaan.

Voorliggende verkavelingsaanvraag omvat een duidelijke bebouwingsenveloppe, waarbij de kroonlijsthoogte maximaal 6 m bedraagt en de nokhoogte maximaal 11 m, hetgeen naar huidige normen voor woningen een gebruikelijk maatvoering betreft. Daarbij wordt tevens de dakstoel in zijn diepte beperkt tot 9 m. Het in de aanvraag beoogde maximumprofiel overstijgt deze van de omgeving zeker niet en brengt aldus de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

In de stedenbouwkundige voorschriften bij de verkavelingsaanvraag, wordt onder artikel 0 Algemene bepalingen, §6 gesteld dat:

“Functies complementair aan het wonen worden toegelaten, binnen de loten A, B en C voor maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte, op voorwaarde dat extra parkeergelegenheden worden gecreëerd binnen het lot die in verhouding zijn met de functie.”

Rekening houdend met de in de verkavelingsvoorschriften eerder beperkte opgenomen limieten voor wat betreft het te bouwen volume, en het feit dat de voorziene voorschriften

zich enkel toespitsen op een bepaling inzake hoogte kroonlijst en de maximale bouwdiepte van 15 m als voorzien op de loten A en B, is het aangewezen om het percentage aan functies complementair aan het wonen vast te leggen op maximaal 20% van de totale vloeroppervlakte. De hieraan in de voorschriften gekoppelde voorwaarde dat extra parkeergelegenheden worden gecreëerd, kan behouden blijven.

Het beoogde verkavelingsproject ontsluit zich via de Kallohoekstraat, vanwaar op korte afstand een aansluiting met de Bellestraat gevonden kan worden. Deze straat sluit aan op de N70, waardoor een snelle ontsluiting naar een hoger wegennet mogelijk is.

Daarenboven wordt de ontsluiting van het lot C gebundeld, hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt. Tevens worden in het project voldoende parkeer- en staanplaatsen voorzien.

Er zal dan ook slechts een beperkte invloed zijn op de mobiliteitsdruk, wat eveneens reeds bevestigd werd door het College bij de weerlegging van de bezwaarschriften: “De bezwaarindieners vrezen dat de veiligheid in Kallohoekstraat, dewelke nu een veelgebruikte en veilige verbindingsweg is voor wandelaars, lopers en fietsers, zal tenietgedaan worden door de toename aan verkeersbewegingen door de gevraagde verkaveling. Het project betreft een verkaveling voor 25 woongelegenheden, men kan hier dus bezwaarlijk van een onaanvaardbare toename van de mobiliteitsdruk spreken, er zal een toename aan verkeersbewegingen zijn, echter beperkt en aanvaardbaar. De aanvraag voorziet bovendien in 38 parkeerplaatsen (voor 25 woongelegenheden). De gevraagde norm van 1,5 op 1 (inclusief bezoekers) wordt met andere woorden ruimschoots gerespecteerd, waardoor de parkeerproblematiek op eigen terrein ondervangen wordt.”

Het aangevraagde is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

2.5 Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan en onder de volgende aanvullende of wijzigende voorwaarden:

- De voorwaarden gekoppeld aan de gunstige adviezen, uitgebracht door het agentschap Onroerend Erfgoed op 11 september 2015 inzake een archeologische prospectie, door Intergem op 26 augustus 2015, door de Watergroep op 28 augustus 2015 en 21 september 2015 evenals door Telenet op 3 september 2015, dienen strikt te worden gevolgd.

- Het percentage aan functies complementair aan het wonen, dat kan worden toegelaten, binnen de loten A, B en C, wordt vastgelegd op maximaal 20% van de totale vloeroppervlakte. De hieraan in de voorschriften gekoppelde voorwaarde dat extra parkeergelegenheden worden gecreëerd binnen het lot die in verhouding zijn met de functie wordt behouden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel voert de verzoekende partij als volgt de schending aan van de artikelen 2 en 42 van het gemeentedecreet, artikel 4.2.25 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna Motiveringswet genoemd), en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel:

“..."

De aanleg van een openbare toegangsweg is onderworpen aan de voorafgaande beslissing terzake van de gemeenteraad (zie o.a. RvS, nr. 121.145 van 1 juli 2003). Het begrip ‘openbare’ wegnis is een feitenkwestie en wordt door de rechtspraak ruim ingevuld.

De eigendom van de wegzate speelt hierbij geen rol, wel de vraag of de aan te leggen weg een openbaar of quasi openbaar gebruik kan krijgen (...)

De vraag of een in het verkavelingsproject voorziene wegnis een (semi) openbare bestemming heeft, moet worden beoordeeld aan de hand van de gegevens van het aanvraagdossier. Welnu, er moet worden vastgesteld dat de deputatie op grond van de feitelijke gegevens in het dossier niet in alle redelijkheid tot het louter privaat karakter van de wegnis heeft kunnen besluiten.

*In haar arrest nr. 186.140 van 9 september 2008 overwoog de Raad van State:
(...)*

Ook zeer relevant is volgend arrest met nr. A/2015/0439 van uw Raad van 28 juli 2015.

*Merk op dat het daarin vermelde artikel 4.2.17, § 2 VCRO inmiddels is gewijzigd naar het gelijkkluidende artikel 4.2.25 VCRO. Het arrest stelt het volgende:
(...)*

In het aanvraagdossier en meer specifiek in de verkavelingsvoorschriften wordt getracht om een privaat karakter van de weg door te voorzien dat één collectief vuilnisophaalpunt en één collectieve brievenbusunit aan de rooilijn wordt voorzien. Artikel 0, § 5 van de verkavelingsvoorschriften bepaalt het volgende: (...)

Dit kan echter geenszins volstaan om te kunnen spreken van een zuiver private weg.

Uit de volgende feitelijke kenmerken van het verkavelingsproject blijkt dat er in tegendeel sprake is van een (quasi) openbare weg:

- *Geen afsluiting van de wegenis*

Het lot 3 wordt bestemd voor maximaal 13 wooneenheden en minstens 20 parkeerplaatsen. Om dit achterliggende lot te bereiken, wordt een toegangsweg tussen lot 1 en lot 2 voorzien.

In het aanvraagdossier wordt gesproken van een ‘volledig’ privaat project.

Uiterst essentieel is dat de aanvraag nergens – noch op de plannen, noch in de verkavelingsvoorschriften, noch in de toelichtingsnota – voorziet dat deze wegenis moet worden afgesloten door een hek. Er wordt geen duidelijkheid of zekerheid op dat vlak gegeven. Integendeel moet uit het dossier worden afgeleid dat de deze wegenis in realiteit vrij toegankelijk zal zijn voor eenieder, wat impliceert dat het loutere gebruik van de toegangsweg door de bewoners niet kan worden verzekerd.

In het bovenvermelde arrest van de Raad van State werd reeds aanvaard dat het al dan niet afsluiten van de weg doorslaggevend is om te besluiten of een weg privaat dan wel openbaar is. Ook uw Raad heeft in het arrest nr. A/2015/0439 in die zin aanvaard dat het niet volstaat dat een weg ‘kan’ worden afgesloten, maar dat die afsluiting moet gegarandeerd zijn om te kunnen spreken van een private weg.

Aangezien er niets wordt voorzien in de aanvraag om de toegangsweg af te sluiten, staat het om die reden alleen al vast dat er sprake is van een openbare weg.

- *Tegenstrijdige voorschriften inzake de inplanting van de collectieve brievenbussen en collectieve vuilnisophaling*

Zoals vermeld, wordt in de algemene verkavelingsvoorschriften (artikel 0, § 5) bepaald dat de vuilnisophaalpunten en de brievenbussenunits worden ingeplant aan de rooilijn in lot 3.

Dit wordt echter tegengesproken door een voorschrift van artikel 1 voor tuinen en toegangen. Artikel 1.5 van de verkavelingsvoorschriften bepalen immers dat beiden “vrij mogen ingeplant worden” binnen de zone voor tuinen en toegangen.

Daarnaast voorziet artikel 0, § 2 van de verkavelingsvoorschriften ook dat de exacte inplantingsplaats en de contouren nog moet worden bepaald in een later in te dienen bouwaanvraag.

Er is dan ook geen duidelijkheid of zekerheid dat de vuilnisophaling en brievenbusbedeling wel degelijk aan de straatzijde zal (kunnen) gebeuren, en dus ook niet of er zich geen vuilniskarren of postbodes op de toegangsweg moeten begeven.

Nochtans is dit ook essentieel bij de kwalificatie als private of openbare weg. Bovendien is het evident gebruikelijk dat brievenbussen en vuilnisbergingen zich dicht bij de woningen bevinden (voor het gemak en comfort). De bewoners van de achterliggende woningen op lot 3 zullen minstens 100 m moeten stappen om de brievenbussen en vuilophaalpunten te bereiken, hetgeen niet evident is. Gelet op de tegenstrijdige voorschriften, en het ongemak voor de bewoners, kan niet worden verzekerd dat beide zaken daadwerkelijk aan de straatzijde zullen worden opgericht.

- **GEEN DUIDELIJKHEID OVER DE RIOLERING EN DE NUTSLEIDINGEN**

Artikel 0, § 2 van de verkavelingsvoorschriften bepaalt ook dat in de later aan te vragen bouwaanvraag het volgende moet worden geregeld: “organisatietechnieken (regen- en vuilwaterafvoer, nutsleidingen)”.

Ook dit is van belang bij de beoordeling van het vermeende private karakter van een weg.

Uit voormeld arrest van de Raad van State kan worden afgeleid dat het daarbij relevant is of het waterleidingsnetwerk met één teller werkt in eigendom van de aanvrager, en of een aansluiting van de riolering op het bestaande netwerk en nutsvoorzieningen wel verzekerd zijn.

Gelet op de complete onduidelijkheid omtrent de aansluiting op de riolering en nutsvoorzieningen, moet worden vastgesteld dat de deputatie niet zomaar het privaat karakter van de wegenis kan aanvaarden. Bovendien werd een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt van De Watergroep ‘mits uitbreiding van het waterleidingnet’ en werd een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt van Telenet ‘mits aanpassing van het kabelnet’ (stuk 3).

Aangezien de aanvraag op die aspecten geen informatie verstrekt, maar integendeel deze aspecten overlaat aan de nog in te dienen bouwaanvragen, kon de deputatie niet in alle redelijkheid zomaar uitgaan van het privaat karakter van de wegenis. Ook uw Raad oordeelde de onduidelijkheid van deze aspecten van belang bij deze beoordeling (RvVb 28 juli 2015, nr. A/2015/0439):
(...)

- **Geen duidelijkheid van de ligging van de weg en de brandweerweg**

Op het verkavelingsplan wordt niet de concrete ligging of breedte van de toegangsweg aangeduid. Er wordt enkel aangehaald dat binnen het lot 3 ook een toegangsweg wordt voorzien tussen lot 1 en lot 2. In de motiveringsnota bij deze verkavelingsaanvraag wordt wel volgende dubieuze passage opgenomen:

Eenzijds wordt in deze passage erkend dat wel degelijk brandweerwagens, verhuishagens, bestelwagens voor laden en lossen de toegangsweg zullen moeten gebruiken. Dit is ook evident, gelet op de zeer diepe ligging van het lot 3 en de 13 woningen die binnen dit lot worden voorzien. Waar deze brandwegenis juist wordt voorzien binnen lot 3, wordt echter niet verduidelijkt. In artikel 1.1 van de verkavelingsvoorschriften wordt in de toelichting wel gestipuleerd dat “ondanks het feit dat we de infrastructuur kleinschalig willen houden, moet de toegankelijkheid voor de brandweer gegarandeerd worden”.

Ook dit versterkt het openbare karakter van de nieuwe wegenis.

- **De verkavelingsvoorschriften laten complementaire voorschriften toe**

Artikel 0, § 6 van de verkavelingsvoorschriften bepaalt dat niet enkel wonen maar ook handel, diensten en kantoor toegelaten is binnen de loten 1, 2 en 3.

Door de deputatie werd de maximaal toegelaten norm herleid van 30 % naar 20 % van de totale vloeroppervlakte. De deputatie stipuleert wel dat “de hieraan in de voorschriften

gekoppelde voorwaarde dat extra parkeergelegenheden worden gecreëerd binnen het lot die in verhouding zijn met de functie wordt behouden”.

In ieder geval is het duidelijk dat kantoor, diensten en handel toegelaten is, ook binnen de achterliggende zone 3. Dit zal resulteren in een gebruik voor de toegangsweg niet louter door bewoners, maar ook door derden (cliënten, leveranciers,...), temeer er voor hen ook binnen de zone eigen parkeerplaatsen moeten worden voorzien. Het openbaar karakter van de toegangsweg staat dan ook vast.

- *Openbaar gebruik mogelijk van de gemeenschappelijke tuin*

Aan de achterzijde van het achterliggende lot 3 – achter de 13 woningen – wordt een gemeenschappelijke tuin voorzien. In de motiveringsnota wordt de gewenste invulling van deze tuin toegelicht. Een opmerkelijk aspect is dan er voor kinderen een ruim gamma aan speelzones wordt gecreëerd, en dat ook voor de volwassenen gemeenschappelijke ontspanningszones worden voorzien (onder meer een petanquebaan en een gemeenschappelijke barbecueplaats):

Er wordt als een het ware een soort recreatief domein voorzien. Niets staat in de weg dat niet enkel de bewoners van de woningen uit lot 3, maar ook de bewoners van de loten 1 en 2, hun vrienden en familie, speelvriendjes van hun kinderen, maar zelfs derden (zoals dichte burens met kinderen) gebruik zullen maken van deze speelzones en ontspanningsruimtes. Het voorzien van een dergelijke grote ruimte achteraan het terrein, die enkel kan bereikt worden via de toegangsweg, heeft onmiskenbaar een impact op het private/publieke karakter van de wegenis. Aangezien deze weg niet wordt afgesloten, maar vrij toegankelijk is, kan niet worden gegarandeerd dat deze weg en de achterliggende recreatieve zone louter zullen worden gebruikt door de bewoners van het lot 3.

Uit het voorgaande blijkt dat de toegangsweg op lot 3 wel degelijk een (quasi) openbaar karakter heeft. De deputatie kon dus niet zonder meer aanvaarden dat deze toegangsweg een zuiver private weg is. De deputatie heeft dit aspect ten onrechte niet bij haar beoordeling betrokken. De bestreden beslissing miskent dan ook de formele en materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Op die manier wordt ook artikel 4.2.25, eerste lid VCRO geschonden, aangezien bij openbare wegen de zaak der wegen voorafgaandelijk moet worden voorgelegd aan de gemeenteraad, hetgeen niet is gebeurd. Overeenkomstig dit artikel dient de gemeenteraad zich uit te spreken over de zaak der wegen voordat de vergunningverlenende overheid een beslissing neemt over een aanvraag waarin ook wegeniswerken worden voorzien waaromtrent de gemeenteraad een beslissingsbevoegdheid heeft:

“Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad beslist uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geagendeerd is, zoniet wordt de beslissing over de wegenis geacht ongunstig te zijn.”

De deputatie had zich op grond van artikel 4.2.25 VCRO onbevoegd moeten verklaren om een vergunningsbeslissing omtrent (quasi) openbare wegenis te nemen gelet op het ontbreken van een nieuwe voorafgaandelijke goedkeuring van de gemeenteraad omtrent

de zaak der wegen, en had de verkavelingsvergunning dan ook moeten weigeren. De motivering uit het bestreden besluit is niet afdoende, foutief en onzorgvuldig.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekende partij gaat uit van een volledig verkeerde voorstelling van de feiten.

Op geen enkele manier voorziet de aanvraag tot verkavelingsvergunning enige aanleg van wegenis.

Huidige verkavelingsvergunning/bestreden beslissing houdt enkel in dat een bestaand perceel wordt opgedeeld in 3 loten.

Het ganse betoog van verzoekende partij omtrent het openbaar karakter van de wegenis is aldus totaal irrelevant, aangezien er geen wegenis wordt aangevraagd, noch vergund.

De deputatie wees hier in de bestreden beslissing letterlijk op:

“Gezien de verkavelingsaanvraag niet voorziet in de aanleg van nieuwe wegen, maar de private wegenis later bij de aanvragen voor de groepswooningbouw zal worden aangevraagd, is de hemelwaterverordening hier nog niet van toepassing.”

Aangezien het middel kritiek uit tegen zaken die niet werden aangevraagd, noch vergund, is het middel evident onontvankelijk.

Het eerste middel is onontvankelijk.

...”

3.

De tussenkomende partij stelt nog:

“ ...

In de mate de verzoekende partij zich beroept op de schending van artikel 2 en 42 van het gemeentedecreet moet worden vastgesteld dat verzoekende partij bij de toelichting bij het eerste middel nalaat aan te duiden op welke wijze deze bepaling geschonden zou zijn, zodat het ingeroepen middel minstens op dit punt dient te worden afgewezen.

Wat de ingeroepen schending van art. 4.2.25 VCRO betreft verwijst verzoekende partij terecht naar rechtspraak van de Raad van State waaruit blijkt dat de aanleg van een openbare toegangsweg onderworpen is aan de voorafgaandelijke beslissing terzake van de gemeenteraad, waarbij de vraag of een in het verkavelingsproject voorziene wegenis een openbare bestemming heeft, moet worden beoordeeld aan de hand van de gegevens van het aanvraagdossier.

Welnu, in tegenstelling tot wat verzoekende partij tracht voor te houden, kon de verwerende partij op grond van de gegevens in het dossier wel degelijk tot het louter privaat karakter van de wegenis besluiten.

Zoals verzoekende partij zelf aanhaalt wordt in het aanvraagdossier duidelijk gesproken van een volledig privaat project. Dat daarbij op dit moment op het verkavelingsplan niet uitdrukkelijk wordt voorzien in een hekken om de verkaveling af te sluiten doet geen afbreuk aan de vaststelling dat het privaat karakter uitdrukkelijk wordt vastgelegd en ook blijkt uit de stedenbouwkundige voorschriften.

Zo kunnen in de zone voor tuinen en toegangen (naast tuinen en niet-residentiële constructies) enkel toegangswegen in waterdoorlatende materialen en brandwegen worden aangelegd. Alleen al de omschrijving van de "wegen" die kunnen worden aangelegd maakt duidelijk dat deze níét, in tegenstelling tot wat verzoekende partij tracht voor te houden, zomaar voor iedereen toegankelijk zullen zijn.

Eén en ander blijkt ook zeer duidelijk uit de voorschriften inzake de inplanting van de collectieve brievenbussen en collectieve vuilnisophaling. Verzoekende partij verwijst naar de voorschriften in artikel 0_§5 en deze in artikel 0_§2 en 1_§1.5 om bewust onduidelijkheid te creëren.

Nochtans zijn de stedenbouwkundige voorschriften bijzonder duidelijk in artikel 0_§5:

"Op het lot C moet één collectief vuilnisophaalpunt (al dan niet overdekt) en een collectieve brievenbusunit voorzien worden aan de rooilijn."

Met andere woorden, het collectief vuilnisophaalpunt en de collectieve brievenbusunit — volgens verzoekende partij terecht twee van de kenmerken van een private verkaveling — moeten volgens de stedenbouwkundige voorschriften voorzien worden aan de rooilijn, daar kan geen discussie over bestaan.

Het feit dat de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 0_§2 bepalen dat de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag de inplanting en het ontwerp / de inrichting ondubbelzinnig moet vastleggen doet daaraan geen afbreuk.

Ook het voorschrift in artikel 1_§1.5 dat de niet-residentiële constructies, zoals een vuilnisophaalpunt en brievenbusunit vrij mogen worden ingeplant binnen de zone voor tuinen en toegangen doet daaraan geen afbreuk, nu het duidelijk is dat binnen lot C het collectief vuilnisophaalpunt en de collectieve brievenbusunit op de rooilijn voorzien móét worden.

De samenlezing van de drie artikelen betekent hooguit dat er voor de concrete inplanting aan de rooilijn enkel de keuze is op de 10 m brede toegangstrook. Bijgevolg is er wel degelijk absolute zekerheid dat er zich geen vuilniskarren of postbodes op de "toegangsweg" moeten begeven.

Zoals de Vlaamse overheid zelf schrijft in haar "Toelichtingsnota: beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad over de zaak van de wegen" (te raadplegen op https://www.ruimtevlaanderen.be/Portals/108/docs/VVetgeving/toelichtingsnota_zaak_van_de_wegen.pdf):

"Brievenbussen aan het begin van de weg, afvalophaling aan begin van de weg ... wijzen op een privaat karakter van de weg."

Ook het feit dat dit minder gebruiksgemak en comfort voor de bewoners betekent doet daaraan geen afbreuk. De mogelijke toekomstige bewoners weten immers wat de

voorschriften zijn en waar ze zich aan zullen moeten houden. Het intentieproces dat verzoekende partij hier tracht te maken raakt kant noch wal ...

Ook de vermeende "onduidelijkheid" i.v.m. de riolering en nutsleidingen kan niet worden gebruikt om te stellen dat hier geen sprake is van een private wegeenis. Ook hier maakt de verzoekende partij een intentieproces. Immers, het privaat karakter van de verkaveling wordt in het verkavelingsconcept uitdrukkelijk bepaald, wat géén vrijgeleide is om bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen plots te gaan afwijken. Integendeel, de inplanting, inrichting, ontwerpen, organisatie, ... die bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen concreet zullen moeten worden ingevuld zullen uiteraard in overeenstemming moeten zijn met de verkavelingsvoorschriften en het verkavelingsconcept, dat volledig uitgaat van een "collectief beheer". In de motivatienota wordt duidelijk gemaakt dat dit betekent dat het geheel in mede-eigendom blijft: de bewoners worden mede-eigenaar van de totaliteit.

Dat de weg en de brandweerweg nog niet concreet worden vastgelegd doet geen afbreuk aan het privaat karakter van de wegeenis. Ook hier geldt hetgeen hiervoor werd gesteld: het "gebrek" aan concrete inplanting houdt géén vrijgeleide in om bij de concrete stedenbouwkundige vergunningsaanvragen af te wijken van het verkavelingsconcept en de -voorschriften.

Dat er in artikel 0_§6 bepaald wordt dat functies complementair aan het wonen toegelaten zijn doet al evenmin afbreuk aan het privaat karakter van de verkaveling. Dat er mogelijks een cliënt van een dienstverlener of een leverancier van een kantoorgebouw toegang zou kunnen nemen tot de private verkaveling doet al evenmin afbreuk aan het privaat karakter van de verkaveling: ook deze bezoeker zal enkel op uitnodiging de private verkaveling betreden ...

Het vermeend openbaar gebruik van de gemeenschappelijke tuin wordt door verzoekende partij afgeleid uit het feit dat in de motivatienota bepaald wordt dat de gemeenschappelijke tuin een zeer rijk programma kan krijgen. Verzoekende partij leidt daar ten onrechte uit af dat een soort van publiek park zou worden gecreëerd. Niets is evenwel minder waar: waar het gaat om een collectief programma is het duidelijk dat dit collectief karakter slaat op de bewoners van de verkaveling, en niét op derden. Eén en ander blijkt ook zeer duidelijk uit het bepaalde omtrent het collectief beheer (cfr. supra).

Uit de voorschriften bij het plan en uit het bestreden besluit blijkt bijgevolg zeer duidelijk dat de wegeenis opgevat wordt als private wegeenis zonder openbaar karakter. Hetzelfde geldt voor de gemeenschappelijke tuin. De stad heeft dan ook geen taken uit te oefenen op het terrein van de verkaveling. Zoals blijkt uit de voorziene ruimte voor brievenbussen en vuilnis ter hoogte van de openbare weg, is het duidelijk dat het huisvuil aan de openbare weg opgehaald zal worden en niet ter hoogte van de te bouwen woningen. Zo is het ook duidelijk dat de eigenaars alle nutsleidingen, rioleringen, beplantingen en constructies zelf zullen moeten beheren en onderhouden (punt 6 uit de begeleidende nota bij de verkavelingsaanvraag: "Een tijdsbestendige wijk door een collectief beheer", waarbij uitdrukkelijk bepaald wordt dat de collectieve afspraken verankerd moeten worden in een reglement van inwendige orde dat notarieel vastgelegd zal worden).

Ten overvloede kan worden opgemerkt dat er in de voorschriften ook nergens sprake is van een "zone voor openbaar domein", zodat ook daaruit duidelijk blijkt dat het geenszins de bedoeling is enige overdracht naar het openbaar domein uit te voeren. Er is dan ook geen enkele vereiste van een voorafgaandelijke beslissing door de gemeenteraad.

Gelet op het 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 eerste middel van verzoekende partij in al zijn onderdelen moet worden afgewezen.

...

4.

De verzoekende partij voegt daar nog aan toe:

“ ...

Er kan moeilijk worden betwist dat de voorliggende verkavelingsaanvraag ook de aanleg van een nieuwe toegangsweg inhoudt naar de bouwzone van de deelzone 3. Deze bouwzone is immers zeer diep ten opzichte van de openbare straat (Kallohoekstraat) gelegen en het is absoluut noodzakelijk om een ontsluiting naar deze achterliggende zone te garanderen. Op vandaag is het volledige verkavelingsterrein immers een onbebouwd en onverhard weiland en is er van een bestaande toegangsweg dus nog geen sprake. De verkaveling gaat dan ook onmiskenbaar en noodzakelijkerwijze gepaard met een nieuwe toegangsweg. Merk ook op dat dit aspect door de tussenkomende partij zelf niet wordt tegengesproken.

Uw Raad bevestigde reeds dat de beoordeling van de verkaveling niet los kan gezien worden van de wegenis die de loten bereikbaar maakt. Een mogelijke onwettigheid met betrekking tot de wegenis heeft dus ook de onwettigheid van de verkavelingsvergunning tot gevolg (RvVb 17 november 2015, nr. RvVb/S/1516/0225).

In het inleidend verzoekschrift werd op een duidelijke wijze uiteengezet dat de deputatie niet met correcte en redelijke motieven kon oordelen dat het verkavelingsproject “zuiver privaat” is, ook wat betreft de wegenis.

De verzoekende partij volhardt in deze argumentatie en wil bijkomend wijzen op het volgende:

- De verkavelingsaanvraag wordt op geen enkele wijze afgesloten, hetgeen doorslaggevend is om bij de beoordeling van het privaat dan wel openbaar karakter van het project. De tussenkomende partij spreekt dit op zich niet tegen, maar meent dat dit ‘geen afbreuk’ zou doen aan het privaat karakter dat zou blijken uit de stedenbouwkundige voorschriften. Dit is echter geenszins het geval, zoals verder blijkt.*

Het afsluiten van de verkaveling is op zich al een eerste – belangrijke – vereiste opdat wel degelijk kan gesproken worden van een privaat project.

- De tussenkomende partij meent dat uit het feit dat de verkavelingsvoorschriften vastleggen dat in de zone voor tuinen en toegangen enkel ‘toegangswegen in waterdoorlatende materialen en brandwegen’ kunnen worden aangelegd, kan worden afgeleid dat deze wegen niet vrij toegankelijk zijn. Dit is moeilijk begrijpbaar, aangezien niet zozeer het materiaal van de wegen maar wel het feitelijke gebruik ervan bepalen of de wegenis al dan niet openbaar is. Het openbaar karakter wordt ten andere verstrekt door de niet-afsluiting ervan waardoor de wegenis – ongeacht het materiaalgebruik – wel vrij toegankelijk kan zijn voor eenieder. Ook aan de rooilijn wordt niet voorzien dat het project ‘zuiver privaat’ zou zijn.*

- *De tegenstrijdigheid in de voorschriften inzake de inplantingsplaats van de brievenbussen en vuilnisophaling is evident te wijten aan de aanvrager zelf. De tussenkomende partij stelt ten onrechte dat de verzoekende partij op dat vlak ‘bewust onduidelijkheid’ tracht te creëren. Deze tegenstrijdigheid blijft wel degelijk overeind indien men artikel 0, § 5 en artikel 1, § 1.5 van de verkavelingsvoorschriften naast elkaar legt.*

De vrije inplanting van de brievenbussen en vuilnisophaalunits in de volledige zone voor tuinen en toegangen volgens dit laatste artikel staat haaks op de noodzakelijke collectieve inplantingsplaats aan de openbare weg. Ten andere lijkt deze vrije inplantingsplaats van meerdere brievenbussen en ophaalunits ook aan te geven dat er wordt uitgegaan van individuele brievenbussen en vuilnisophaalpunten, hetgeen ook gebruikelijk is bij eengezinswoningen.

- *De tussenkomende partij verwijt de verzoekende partij een ‘intentieproces’ te voeren, maar het is logisch en redelijk dat de verzoekende partij het vermeende privaat karakter van het project in vraag stelt, temeer er op verschillende vlakken onduidelijkheden en tegenstrijdigheden zijn (onder meer wat betreft de riolering en nutsleidingen en de brandwegen). De deputatie kon dan ook niet zomaar en zonder enige motivatie aannemen dat het grote verkavelingsproject ‘zuiver privaat’ is.*

- *De verkavelingsvoorschriften laten voor alle woningen 30 % handel, kantoor en diensten toe. Dit kan een grote impact hebben op het gebruik van de wegenis. In de achterliggende zone 3 kunnen immers 13 woningen met ieder complementaire functies worden voorzien. Indien deze woningen worden uitgerust met een onder meer een bakker, een kapsalon, een kleine winkel, een bankkantoor, ... dan zal dit een groot bezoekersaantal tot gevolg hebben, hetgeen evident ook het quasi-openbaar karakter van de niet-afgesloten weg versterkt.*

- *Verder is ook de gemeenschappelijke tuin die een waaier aan recreatiemogelijkheden wenst te bieden (speeltuin, zandbak, barbecues, petanque, zwembad, ...) relevant bij het openbaar karakter van de wegenis. Ook deze recreatieve zone kan enkel worden bereikt via de toegangsweg, hetgeen dus ook een impact heeft op het gebruik ervan. Bij gebreke aan een afsluiting van de verkaveling worden derden (onder meer dichte buren) niet belet om ook gebruik te maken van deze recreatieve functies.*

Uit het voorgaande blijkt dat de toegangsweg op lot 3 wel degelijk een (quasi) openbaar karakter heeft. De deputatie kon dus niet zonder meer aanvaarden dat deze toegangsweg een zuiver private weg is. De deputatie heeft dit aspect ten onrechte niet bij haar beoordeling betrokken. De bestreden beslissing miskent dan ook de formele en materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

...

5.
De verwerende partij heeft geen laatste nota ingediend.

6.
De tussenkomende partij stelt nog:

“ ...

- *Het verkavelingsconcept zoals weergegeven in de beschrijvende nota:*

Uit de visie in de beschrijvende nota blijkt zeer duidelijk dat het ontwerp bedoeld is als een privaat woonerf met een private wegenis (p.9 motivatienota):

Een kindvriendelijke wijk door een autoluw concept

In een klassieke verkaveling wordt een enorme oppervlakte voorbehouden voor Koning Auto. Deze ruimte is bovendien ontwikkeld als verkeersruimte, en draagt niet bij tot de ruimtelijke kwaliteit van de wijk.

De woonwijk is echter een leefomgeving, en dus wensen wij het collectief domein niet langer als verkeersruimte, doch eerder als groene beleefruimte in te richten. Dit doen we op twee manieren: we proberen zoveel mogelijk parkeerplaatsen te bundelen, en we proberen de harde infrastructuur tot een minimum te herleiden.

De site wordt dus voor een gedeelte gevrijwaard van autoverkeer, op een aantal uitzonderingen na. Zo is de toegankelijkheid voor hulpdiensten tot op 10m (reikwijdte brandladderwagen) van iedere woning gegarandeerd door het voorzien van extra zones in gewapend gras met een breedte van 4m en een draagkracht van 13 ton. Met deze 'onzichtbare' infrastructuur kan ook het sporadisch verkeer voor laden & lossen enerzijds en verhuishagens anderzijds opgevangen worden.

Postbedeling en vuilnisophaling wordt dan weer geweerd uit de site door een collectieve infrastructuur te voorzien voor lot 3 aan de openbare weg. De inrichting ervan maakt deel uit van de bouwaanvraag.

De gemaakte keuzes kunnen ook blijvend afgedwongen en gegarandeerd worden omdat voor dergelijke projecten een huishoudelijk reglement deel uitmaakt van de basis- en aankoopakte. In dit huishoudelijk reglement worden de do's and don'ts beschreven. Dit huishoudelijk reglement wordt 'bewaakt' door de syndicus en is notarieel beschermd.

Derhalve blijkt zeer duidelijk uit de beschrijvende nota dat het verkavelingsconcept er op gericht is om verkeer uit de wijk te bannen en dit derhalve niet open te stellen voor openbaar gebruik.

- *De vertaling in stedenbouwkundige voorschriften*

Dit verkavelingsconcept werd vertaald in de verkavelingsvoorschriften.

Zoals toegelicht in de schriftelijke uiteenzetting namens tussenkomende partij blijkt duidelijk uit de voorschriften dat het gaat om een privaat project:

- *De voorschriften inzake wegenis leiden enkel tot private oprit van de woningen, waarbij enkel verbredingen voorzien zijn voor hulpdiensten.*

Zo kunnen in de zone voor tuinen en toegangen (naast tuinen en niet-residentiële constructies) enkel toegangswegen in waterdoorlatende materialen en brandwegen worden aangelegd. Alleen al de omschrijving van de "wegen" die kunnen worden aangelegd maakt duidelijk dat deze níét, in tegenstelling tot wat verzoekende partij tracht voor te houden, zomaar voor iedereen toegankelijk zullen zijn.

- *De voorschriften bepalen duidelijk een collectief vuilnisophaalpunt en postbedeling aan de rooilijn voor lot C*

...

In tegenstelling tot wat verzoekende partij doet, mag het concrete ontwerp van de verkaveling niet uit het oog verloren worden.

Loten A en B palen immers rechtstreeks aan de Kallohoekstraat, waardoor deze in tegenstelling tot lot C wel voor klassieke postbedeling en vuilnisophaling in aanmerking komen:

...

Dat er derhalve in de algemene voorschriften die betrekking hebben op zowel de loten A en B als C ook voorzien is dat individuele vuilnisophaling en postbedeling mogelijk is, doet geenszins afbreuk aan de duidelijke voorschriften dat voor lot C collectief een vuilnisophaling en postbedeling wordt voorzien ter hoogte van de 10m brede toegangsstrook aan de rooilijn.

In de schriftelijke uiteenzetting werd verwezen naar de indicatieve beleidsnota van de Vlaamse overheid "Toelichtingsnota: beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad over de zaak van de wegen" waarin vermeld staat als determinerend criterium (zie stuk 4) ter bepaling van het private karakter:

"Brievenbussen aan het begin van de weg, afvalophaling aan begin van de weg ... wijzen op een privaat karakter van de weg."

- Infrastructuur in mede-eigendom, met huishoudelijk reglement, syndicus en onderhoudsbijdrage impliceren geen vereiste voor de overheid om beheerstaken uit te voeren.*

Uit de beschrijvende nota blijkt duidelijk dat het verkavelingsconcept mede-eigendom zal impliceren, als was de wijk een platliggend appartementsgebouw.

Uit de motivatienota blijkt duidelijk dat de infrastructuur in mede-eigendom zal blijven en aldus ook beheerd zal worden door een VME en syndicus:

6. Een tijdsbestendige wijk door een collectief beheer

Doordat in een klassieke woonwijk de projectzone wordt opgesplitst in individuele kavels met beperkte gemeenschappelijke afspraken (verkavelingsvoorschriften) primeert de individuele vrijheid boven de perceelsoverstijgende kwaliteit. Door de kortzichtigheid van bepaalde individuele keuzes kan het project doorheen de tijd verwateren tot een weinig samenhangend geheel.

Door het voorzien van groepsbouwlotten die één en ondeelbaar blijven, worden de bewoners mede-eigenaar van de totaliteit. Het geheel valt dan onder de wet der mede-eigendom, waardoor een systeem wordt geïmplementeerd met collectieve afspraken, een collectieve onderhandelingsstructuur en een collectieve beheerder. Deze structuur zorgt voor een tijdsbestendig concept.

De collectieve afspraken worden beschreven in het reglement van inwendige orde, dat notarieel wordt verankerd. Het zijn afspraken die moeten bijdragen aan een kwalitatieve woonomgeving. De collectieve onderhandelingen gebeuren in de vorm van jaarlijkse algemene vergaderingen. Op deze vergadering, waarvan de agenda door de groep wordt bepaald, worden bepaalde onderwerpen collectief besproken en aangepakt.

De collectieve beheerder, ook wel syndicus genaamd, is het collectief aanspreekpunt, organiseert het collectief beheer en kijkt toe of alle gemaakte afspraken nagekomen worden.

Om deze structuur te kunnen implementeren zijn er wel maandelijkse lasten. Met deze maandelijkse last wordt de syndicus betaald, wordt het onderhoud bekostigd en wordt een werkkapitaal aangelegd voor eventuele latere herstellingen. Deze maandelijkse kost wordt becijferd op zo'n € 50 per woonentiteit, die gemakkelijk uitgespaard wordt door de vele financiële voordelen van groepswoningbouw zoals de gemeenschappelijke brandverzekering (blokpolis) en de gemeenschappelijke aansluiting op internet.

Deze ontwikkelingsstrategie lijkt vernieuwend, maar is eigenlijk zeer vergelijkbaar met de methodiek die gebruikt wordt bij appartementen. Ook daar worden verschillende woongelegenheden - zij het dan gestapeld - voorzien op een lot in mede-eigendom, met zones in privaat en gemeenschappelijk gebruik (tienduizendsten). In een appartementsgebouw behoren de lift, de gang en het dak tot de gemeenschappelijke delen. In het geval van een groepsbouwproject gaat het om de gedeelde tuin, in bepaalde gevallen aangevuld met een paviljoen.

Dankzij het gebruik van deze klassieke juridische instrumenten (basisakte, vereniging van mede-eigenaars en huishoudelijk reglement) is groepswoningbouw eigenlijk een heel normale rechtsvorm waar notarissen en banken zeer vertrouwd mee zijn. Bewoners hebben dan ook niet de minste moeite om een lening voor de eigen woning af te sluiten.

Dit is dan een klassieke individuele hypothecaire lening bij de bank. Er zijn verder geen beperkingen naar eigendomsrecht, waardoor de bewoners vrij kunnen verkopen of verhuren zoals in een klassiek project.

Ook dit werd vertaald in de verkavelingsvoorschriften, waar in art. 0_§2 duidelijk vastgesteld wordt dat infrastructuur tot collectief gebruik behoort en werden er voorschriften voorzien voor tuinen in gemeenschappelijk gebruik.

Belangrijk is derhalve dat er geen enkel financieel gevolg voor de stad zal zijn, hetgeen de bevoegdheid van de gemeenteraad uitsluit.

Zo wordt ook in de indicatieve "Toelichtingsnota: beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad over de zaak van de wegen" van de Vlaamse Overheid omschreven (zie stuk 4):

"Een belangrijk criterium om uit te maken of de gemeenteraad bevoegdheid heeft, zijn de mogelijke financiële gevolgen voor de gemeente. 'Daden van beheer' behoren tot de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen. 'Daden van beschikking' zijn de bevoegdheid van de gemeenteraad."

*Uit het bovenstaande blijkt dan ook duidelijk dat het gaat om een privaat woonproject met private wegenis, waartoe geen voorafgaande beslissing van de gemeenteraad vereist is.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij formuleert als exceptie dat het eerste middel onontvankelijk is omdat het niet-aangevraagde, noch vergunde aspecten bekritiseert, namelijk de aanleg van nieuwe wegen, terwijl de private wegenis later, bij de aanvragen voor de (groeps)woningbouw, aan bod komt.

De aanvraag beoogt het verkavelen van gronden in drie loten voor de realisatie van een project met 25 wooneenheden.

Uit het dossier blijkt dat lot 3 gelegen is achter lot 1 en 2, en bereikbaar is via een toegangszone tussen lot 1 en 2.

De beoordeling van de met de bestreden beslissing vergunde verkaveling staat niet los van de beoordeling van het juridisch statuut van de wegenis die de loten bereikbaar maakt.

Een eventuele onwettigheid met betrekking tot de wegenis leidt tot de onwettigheid van de verkavelingsvergunning en de Raad verwerpt dan ook de exceptie van de verwerende partij.

2.1

De verzoekende partij voert in haar eerste middel de schending aan van artikel 4.2.25 VCRO omdat er geen voorafgaandelijke goedkeuring is door de gemeenteraad van de wegenis, die niet louter privaat is omwille van één collectief vuilnisophaalpunt en één collectieve brievenbusunit aan de rooilijn.

Artikel 4.2.25, eerste lid VCRO bepaalt:

“Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.”

Zonder voorafgaande beslissing van de gemeenteraad over de wegenis kan geen vergunning verleend worden voor een project met de aanleg van nieuwe openbare verkeerswegen.

2.2

Of de wegenis een openbare of semi-openbare bestemming zal krijgen, is een feitenkwestie, die beoordeeld wordt op basis van de feitelijke gegevens van het dossier.

De Raad kan zijn beoordeling daarover niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar kan enkel onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, en meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en, op basis daarvan, rechtmatig, en dus niet kennelijk onredelijk, de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

3.1

De tussenkomende partij stelt dat uit het aanvraagdossier blijkt dat het project volledig privaat is: alles blijft in mede-eigendom van de (toekomstige) mede-eigenaars.

Het al dan niet privaat eigendomsstatuut van een weg volstaat echter niet om te besluiten dat de wegenis geen openbaar of semi-openbaar karakter heeft. Bepalend, ook voor de bevoegdheid van

de gemeenteraad om hierover voorafgaand te beslissen, is de vraag of de wegen al dan niet openbaar gebruikt zal worden.

Wegen die voor het publiek verkeer openstaan, terwijl dit niet noodzakelijkerwijze impliceert dat ze daarom ingericht worden voor het voertuigenverkeer in het algemeen, zijn 'openbaar' (Cass. 20 december 1995, P.95.0770.F).

3.2

Een collectief vuilnisophaalpunt en een collectieve brievenbus unit volstaan niet om te concluderen dat een (toegangs)weg alleen een 'privaat' gebruik heeft.

De Raad oordeelt dat uit het dossier blijkt dat de in de verkaveling voorziene wegen niet zuiver 'privaat', maar ook 'openbaar' gebruikt zullen worden.

Uit de verkavelingsvoorschriften blijkt dat in lot 3 functies, complementair aan het wonen, zijn toegelaten, op voorwaarde dat extra parkeergelegenheden gecreëerd worden binnen het lot die in verhouding zijn met die functie.

Er is eveneens een gemeenschappelijke tuin met klimbomen, evenwichtsparcours, zandspeelplaats, enz. voor kinderen, en met moestuinen, petanquebaan, gemeenschappelijke barbecueplaats enz. voor volwassenen.

Het is niet alleen redelijk aan te nemen dat deze aan het wonen complementaire functies en deze gemeenschappelijke tuin 'derden' (niet-bewoners) zal aantrekken die deze voorzieningen willen gebruiken, maar ook de verkavelingsvoorschriften zelf lijken daar van uit te gaan, omdat zij vereisen voor deze gebruikers extra parkeerplaatsen te voorzien.

De weg naar lot 3 zal dan ook openbaar, minstens semi-openbaar gebruikt worden, hetgeen nog bevestigd wordt door het niet voorzien in het verkavelingsplan of in de verkavelingsvoorschriften van een afsluiting van deze weg.

De tussenkomen partij staat haar stelling niet dat 'derden' alleen 'op uitnodiging' de private verkaveling zullen kunnen betreden en uit de aanvraag blijkt helemaal niet hoe dit concreet zal gebeuren en/of gecontroleerd zal worden.

Een "collectief beheer" van de gemeenschappelijke tuin, nutsleidingen, rioleringen, enz. belet niet dat de toegangsweg naar lot 3 'openbaar' gebruikt wordt, dus ook door niet-bewoners.

De Raad oordeelt ten slotte nog dat er geen duidelijkheid is over de aansluiting op de riolering en nutsvoorzieningen. Dit kan niet doorgeschoven worden naar de beoordeling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de (vermeende) private weg omdat het (mede)bepalend is voor het antwoord op de vraag of de weg een private of een openbare of een semi-openbare bestemming zal hebben.

Omdat het 'openbaar' gebruik van een weg niet bepaald wordt door de inrichting ervan voor het voertuigenverkeer, zijn ook de voor de aanleg van de weg gebruikte materialen niet relevant.

4.

De Raad oordeelt dan ook dat de bestreden beslissing in strijd is met de artikelen 2 en 42 van het gemeentedecreet en artikel 4.2.25 VCRO.

Het eerste middel is gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar tweede middel voert de verzoekende partij als volgt de schending aan van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 4.2.15, §2 VCRO en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel:

“... ”

De bestreden beslissing vergunt een nogal bijzonder verkavelingsproject: er worden geen individuele loten verdeeld, louter 3 grote loten bestemd voor groepswoningbouw. Op het verkavelingsplan zijn enkel zeer grote bouwzones binnen ieder lot aangeduid, maar wordt niet verder verduidelijkt of vastgelegd waar de onderscheiden woningen specifiek moeten worden ingeplant, noch waar de individuele privatieve tuinen zijn gelegen, noch waar de parkeerplaatsen juist moet worden voorzien.

Hetzelfde geldt voor de verkavelingsvoorschriften, die op een zeer algemene wijze de invulling van de verschillende loten gaan bepalen. Dit is ook kennelijk het opzet van deze verkavelingsvergunning: zij wil een ‘vereenvoudiging’ van de voorschriften doorvoeren om de architecturale vrijheid te versterken... (zie artikel 0, § 3).

Het enige wat concreet wordt bepaald is dat het bouwperceel wordt verdeeld in 3 kavels voor groepswoningbouw voor in totaal 25 woongelegenheden (artikel 0, § 1).

Van essentieel belang is dat de verkavelingsvoorschriften bovendien een zeer ruim aantal en essentiële aspecten doorschuiven naar de nog in te dienen bouwaanvragen. In artikel 0, § 2 wordt expliciet bepaald dat de bouwaanvraag nog de architectuur (de inplanting, het profiel en het materiaalgebruik van de woningen) moet vastleggen. Ook andere essentiële ruimtelijke aspecten, zoals de inplanting van de tuinen, de parkeerplaatsen, de collectieve vuilnisophaalpunten en brievenbusunits, de collectieve fietsenbergingen, de zones in collectief gebruik, de waterafvoer en nutsleidingen en de brandwegen, moeten uitdrukkelijk nog in de bouwaanvragen worden geregeld.

Verder worden in de verkavelingsvoorschriften nog zaken op een zeer vage en algemene wijze geregeld, waaronder de parkeerplaatsen die “individueel of collectief, bovengronds of ondergronds” kunnen georganiseerd worden (artikel 0, § 4).

Ook in de specifieke voorschriften voor de zone voor bebouwing (artikel 2) worden geen gedetailleerde voorschriften opgenomen. In die zin wordt in artikel 2 een waaier aan mogelijkheden gelaten voor de concrete invulling van de 3 loten: de woonentiteiten kunnen “in grondgebonden of gestapelde vorm” voorzien worden en de verschillende woonentiteiten binnen de 3 loten kunnen “vrij ingeplant worden” binnen de zeer ruime bouwzones voorzien op het verkavelingsplan.

Wat betreft het profiel, wordt gewerkt met een ‘stedenbouwkundige enveloppe’, met name louter een maximaal gabariet waarbinnen de volumes kunnen worden gecreëerd. De dakvorm is vrij te kiezen en er worden bij de toelichting verschillende voorbeelden gegeven van deze bedaking. Het enige wat wordt bepaald, is de maximale nokhoogte en kroonlijsthoogte.

Ook het materiaalgebruik wordt vrij gelaten, het enige wat wordt bepaald is een algemeen voorschrift dat het materiaal 'constructief en esthetisch verantwoord' moet zijn en 'de bestaande omgeving moet respecteren'.

Er kan dan ook enkel worden vastgesteld dat de verkavelingsvergunning enkel zeer ruime voorschriften bevat zonder in detail al te gaan vastleggen waar en welke bebouwing er specifiek moet worden opgericht binnen de bouwzones. Op basis van het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften dient te worden afgeleid dat de verkavelingsvergunning een groot aantal ruimtelijk belangrijke elementen niet regelt, maar doelbewust doorschuift naar de later aan te vragen bouwvergunningen:

- Geen concrete inplantingsplaats van de op te richten woningen, de privatieve tuinen, de parkeerplaatsen, de collectieve voorzieningen, de waterleidingen en nutsleidingen.*
- Geen concrete inplantingsplaats van de nieuwe toegangsweg naar het achterliggende lot 3 en de brandwegen.*
- Geen voorschriften over de bouwdiepte van de gebouwen, noch het concrete materiaalgebruik.*
- Geen voorschriften over de bouwvrije stroken tussen de individuele woningen. Het enige wat wordt voorzien is bouwvrije stroken tussen de 3 bouwzones van de 3 loten, maar niet binnenin deze bouwzones.*
- Geen duidelijkheid over de exacte locatie en invulling van de parkeerplaatsen. Dit kan vrij worden ingevuld in de latere bouwaanvraag.*
- Geen concrete opsplitsing in individuele bouwloten.*
- Geen exacte ligging van het grote collectieve tuinpaviljoen binnen lot 3.*
- Geen duidelijkheid over de bebouwingstypologie van de woningen: open, halfopen of gesloten.*

Het betrokken verkavelingsproject bevat dus louter zeer algemene en vrijblijvende voorschriften die niet concreet de invulling van de bouwloten gaat vastleggen, maar integendeel een groot deel aspecten doorschuift naar de latere bouwaanvragen. Doordat de deputatie met de bestreden beslissing dit verkavelingsproject zonder meer heeft vergund, heeft zij gehandeld in strijd met artikel 4.3.1 VCRO en artikel 4.2.15, § 2 VCRO.

Artikel 4.3.1, § 1 VCRO bepaalt dat de aanvraag moet worden geweigerd indien zij in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1, § 2 VCRO bepaalt verder op welke wijze de goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld door de vergunningverlenende overheid:

...

Wanneer de deputatie krachtens artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO beslist over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen treedt zij op als orgaan van het actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Omwille van het devolutief karakter van het administratief beroep moet de deputatie de aanvraag volledig onderzoeken op basis van een eigen beoordeling, zowel met betrekking tot de legaliteit als de opportuniteit ervan.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO moet uit de bestreden beslissing duidelijk blijken op welke met een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij steunt om al dan niet een vergunning te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht, kan onderzoeken of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, en meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk haar beslissing heeft kunnen nemen.

Daarnaast bepaalt artikel 4.2.15, § 2 VCRO dat een verkavelingsvergunning “reglementaire voorschriften” omvat aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd worden.

Een verkavelingsvergunning is dus een reglementaire akte die door het vaststellen van een plan en van stedenbouwkundige voorschriften toelaat de goede ruimtelijke ordening te verzekeren. De beoordeling van welbepaalde aspecten, zoals de concrete inplantingsplaats en het profiel van de woningen, parkeerplaatsen, wegenis, ... verschuiven naar de fase van de stedenbouwkundige vergunning strijdt dan ook met artikel 4.2.15, §2, eerste lid VCRO.

Bovendien wordt de beoordeling van op te richten woningen, de privatieve tuinen, de parkeerplaatsen, de collectieve voorzieningen, de waterleidingen en nutsleidingen, de wegenis en brandwegen niet in de verkavelingsvergunning geregeld, maar wordt ze expliciet verschoven naar de fase van de stedenbouwkundige vergunning. Een beoordeling van een vergunning voor zich uitschuiven is onwettig en strijdt met art. 4.3.1 §1 en §2 VCRO, alsook het vertrouwensbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

In het arrest nr. A/2014/0670 van 7 oktober 2014 heeft uw Raad reeds expliciet bevestigd dat een verkavelingsvergunning tot doel heeft de goede ruimtelijke ordening binnen haar perimeter te regelen, en dat algemene voorschriften waarbij essentiële zaken worden doorgeschoven naar de latere bouwvergunningen een onwettige verkavelingsvergunning uitmaakt:

“Specifiek voor de (problematiek van de) inrit (fase 3) onder de loten 1 en 2, verwijst de bestreden beslissing uitdrukkelijk naar een eventueel andere, kwalitatieve oplossing bij de opmaak van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Hetzelfde geldt voor de elementen die het uitzicht van het project zullen bepalen.

De Raad oordeelt dat dit niet kan.

Los van de vraag of het correct is dat alleen de beperking van de hoogte van de kantoortoren op lot 1 de essentie van de verkaveling raakt, zodat die beperking niet pas na de sluiting van het openbaar onderzoek aan bod kon komen, oordeelt de Raad dat een verkavelingsvergunning onder meer als doel heeft voor een bepaald perceel reglementaire voorschriften op te leggen om een goede ruimtelijke ordening te kunnen garanderen.

Artikel 4.2.15, §2 VCRO bepaalt dat deze voorschriften de wijze vastleggen waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden. De verwerende partij kan er zich derhalve niet toe beperken voormelde aspecten door te schuiven naar de vergunningverlenende overheid die moet beslissen over latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning.

Zeker omwille van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moest de verwerende partij in de bestreden beslissing nog concreter, preciezer en zorgvuldiger de motieven met betrekking tot de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening vermelden. Door dat niet te doen, schendt de verwerende partij met de bestreden beslissing artikel 4.2.15, §2 VCRO, evenals artikel 4.3.1 VCRO, de motiveringsplicht, het rechtszekerheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.”

Het belang van de verkavelingsvoorschriften mag inderdaad niet worden onderschat. Ze zijn van reglementaire aard (RvVb nr. A/2014/0306, 22 april 2014; RvVb nr. A/2014/0112, 4 februari 2014), ze vormen het toetsingskader voor later te verlenen stedenbouwkundige vergunningen (RvVb nr. S/2014/0177, 16 december 2014; RvVb nr. S/2013/0121, 7 mei 2013) en beogen ook de plaatselijke goede ruimtelijke ordening van het te verkavelen gebied weer te geven (RvVb nr. A/2014/0829, 9 december 2014 en RvVb nr. A/2015/0439, 28 juli 2015).

Ook is het de bedoeling van de decreetgever om in verkavelingsvoorschriften zeker een minimum van detail te voorzien. In voormeld artikel 4.3.1 §2, 3° van de VCRO wordt een vermoeden van verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning gecreëerd als de voorschriften waarop de aanvraag steunt voldoende gedetailleerd zijn en rekening houden met de aandachtspunten die bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moeten worden bekeken.

Overigens heeft de vaagheid van de voorschriften ook tot gevolg dat er voor de bouwaanvragen die met deze ruime voorschriften in overeenstemming zijn – hetgeen zeer gemakkelijk zal zijn – geen openbaar onderzoek meer moet worden georganiseerd, terwijl deze bouwaanvragen specifiek in detail de concrete invulling van het grootschalige terrein zullen regelen. Artikel 3, § 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging bepaalt immers dat er geen openbaar onderzoek vereist is indien de aanvraag gelegen is binnen een niet-vervallen verkaveling. Op die manier worden de inspraakmogelijkheden van omwonenden aangetast.

*De bestreden beslissing is dan ook in strijd met de aangehaalde bepalingen en beginselen.
...”*

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

In een tweede middel bekritiseert verzoekende partij de deputatie omdat deze vergunning heeft verleend voor een verkaveling met te vage of te algemene verkavelingsvoorschriften.

Verzoekende partij kan hierin niet gevolgd worden. De voorschriften van de verkaveling zijn absoluut voldoende en voldoende duidelijk om een invulling middels stedenbouwkundige vergunning te verzekeren die de goede ruimtelijke ordening niet schaadt.

Verzoekende partij somt die punten op die volgens haar te vaag zijn. Er zal hieronder puntsgewijs op geantwoord worden:

- *“Geen concrete implantatieplaats van de op te richten woningen, de private tuinen, de parkeerplaatsen, de collectieve voorzieningen, de waterleidingen en nutsleidingen”.*

Op het verkavelingsplan blijkt echter dat de bouwzones en zone voor tuinen en toegangen wel degelijk duidelijk en vaststaand zijn aangeduid (art 1 en 2 aangeduid op het verkavelingsplan). Voor de loten 1 en 2 is heel duidelijk waar de toekomstige woningen en hun tuinen worden ingeplant, hoeveel woningen dit zullen zijn (art 0 §1 voorschriften) en wat het maximaal gabarit is voor deze woningen (art 2.3). Voor lot 3 is inderdaad een grote bouwzone ingetekend. Dit is niet ongebruikelijk bij projecten van een dergelijke omvang (dit is algemeen aanvaard, bvb. bij projecten met meergezinswoningen, assistentie- of zorgprojecten en cohousingprojecten). In elk geval is ook hier bepaald dat er maximaal 13 woongelegenheden kunnen voorzien worden zodat er - samen met de voorgeschreven V/T-index - een duidelijke beperking van daadwerkelijk bebouwbare oppervlakte bestaat.

Bovendien voegt de aanvrager een uitgewerkt masterplan/beeldkwaliteitsplan toe waaruit de uiteindelijke bedoeling blijkt. Komende aanvragen zullen vanzelfsprekend beoordeeld worden met dit plan in het achterhoofd.

Wat de parkeerplaatsen betreft moet opnieuw worden vastgesteld dat de verkavelingsvoorschriften wel degelijk heel duidelijk voorschrijven hoeveel parkeerplaatsen er minimaal per lot moeten gecreëerd worden. De hoeveelheid parkeerplaatsen is vanzelfsprekend het ruimtelijk meest essentiële punt. De locatie of uitvoeringsvoorwaarden zijn elementen die zoals steeds bij het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning kunnen worden beoordeeld. Bij een 'standaardverkaveling' met individuele bouwloten per woning worden de plaats van de oprit, of diens grootte en materialisatie, normaal gezien evenmin in de verkavelingsvergunning vastgelegd.

De stellingen van verzoekende partij zijn klaarblijkelijk fout.

- *"Geen concrete inplantingsplaats van de nieuwe toegangsweg naar het achterliggende lot 3 en de brandwegen".*

Zoals reeds bij het eerste middel werd vastgesteld, wordt in huidige aanvraag geen wegenis aangevraagd. Een exacte locatie of materialisatie is dan ook niet aan de orde.

Opnieuw dient benadrukt te worden dat het bij dergelijke grote projecten niet uitzonderlijk is dat op een groot lot enkel een indicatie wordt gegeven van waar ontsluiting en dergelijke zal komen, om de overheid toe te laten de ruimtelijke systematiek te beoordelen, zonder een exacte locatie te geven waardoor men zich bij de daadwerkelijke ontwikkeling van het project mogelijks kan vastrijden omwille van bouwtechnische redenen.

Het is in casu alleszins duidelijk waar de ontsluiting voor het lot 3 zal gebeuren, namelijk via die strook van lot 3 die toegang geeft op de Kallohoekstraat.

De systematiek van deze ontsluiting wordt correct beoordeeld door de deputatie:

"Het beoogde verkavelingsproject ontsluit zich via de Kallohoekstraat, vanwaar op korte afstand een aansluiting met de Bellestraat gevonden kan worden. Deze straat sluit aan op de N70, waardoor een snelle ontsluiting naar een hoger wegennet mogelijk is.

Daarenboven wordt de ontsluiting van het lot C gebundeld, hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt. Tevens worden in het project voldoende parkeer- en staanplaatsen voorzien.

Er zal dan ook slechts een beperkte invloed zijn op de mobiliteitsdruk, wat eveneens reeds bevestigd werd door het College bij de weerlegging van de bezwaarschriften:

“De bezwaarindieners vrezen dat de veiligheid in Kallohoekstraat, dewelke nu een veelgebruikte en veilige verbindingsweg is voor wandelaars, lopers en fietsers, zal tenietgedaan worden door de toename aan verkeersbewegingen door de gevraagde verkaveling. Het project betreft een verkaveling voor 25 woongelegenheden, men kan hier dus bezwaarlijk van een onaanvaardbare toename van de mobiliteitsdruk spreken, er zal een toename aan verkeersbewegingen zijn, echter beperkt en aanvaardbaar. De aanvraag voorziet bovendien in 38 parkeerplaatsen (voor 25 woongelegenheden). De gevraagde norm van 1,5 op 1 (inclusief bezoekers) wordt met andere woorden ruimschoots gerespecteerd, waardoor de parkeerproblematiek op eigen terrein ondervangen wordt.”

- *Geen voorschriften over de bouwdiepte van de gebouwen, noch het concrete materiaalgebruik.*

Wat het materiaalgebruik betreft mag duidelijk zijn dat dit zo goed als nooit in een verkavelingsvoorschrift wordt vastgelegd.

Wat de bouwdiepte betreft. Deze is duidelijk aangegeven op het plan voor de loten 1 en 2 (max 15m op het gelijkvloers, en volgens de voorschriften een ondergeschikte diepte op de verdieping).

Voor lot 3 is duidelijk dat de bebouwing in dezelfde lijn zal liggen, of zelfs nog iets beperkter zal zijn, wil men de beoogde 13 woningen (waaronder 5 bescheiden woningen volgens het DGPB) in de bouwzone krijgen. Dit wordt opnieuw bevestigd door het bij de aanvraag gevoegde beeldkwaliteitsplan.

- *Geen voorschriften over de bouwvrije stroken tussen individuele woningen. Het enige wat wordt voorzien is bouwvrije stroken tussen de 3 bouwzones van de 3 loten, maar niet binnenin deze bouwzones.*

Opnieuw kan verwezen worden naar het beeldkwaliteitsplan uit de aanvraag. Dit is inderdaad geen verordenend plan, doch dit geeft wel zeer duidelijk de bedoeling van de aanvrager weer.

Eveneens dient opnieuw benadrukt te worden dat het net verzoekende partij zal zijn die al dan niet haar goedkeuring zal moeten geven over de door de aanvrager voorgestelde bouwvrije stroken in de stedenbouwkundige aanvraag.

Nogmaals, voor dergelijke grote bouwprojecten is het niet ongebruikelijk dat een voldoende ruime bouwzone wordt aangeduid waarbinnen naar aanleiding van de uiteindelijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de precieze plaatsing van de gebouwen wordt aangeduid.

- *Geen duidelijkheid over de exacte locatie en invulling van de parkeerplaatsen. Dit kan vrij worden ingevuld in de latere bouw aanvraag.*

Zoals reeds geduid hierboven kan de locatie en het type van parkeerplaats inderdaad in de stedenbouwkundige vergunning worden gekozen.

Om nogmaals in herhaling te vallen dient opnieuw benadrukt te worden dat dit gebruikelijk is bij grotere projecten, dat dit op geen enkele wijze de goede ruimtelijke ordening schendt, dat de bedoeling van aanvrager blijkt uit het beeldkwaliteitsplan, dat het ruimtelijk meest essentiële onderdeel, namelijk de hoeveelheid parkeerplaatsen, is vastgelegd, en dat net verzoekende partij zal moeten oordelen of die concrete invulling, die aanvrager zal voorstellen in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

- *Geen concrete opsplitsing in individuele bouwloten.*

Deze opmerking van verzoekende partij raakt kant noch wal.

De wijze waarop een bouwheer zijn perceel/project wenst te ontwikkelen is zijn eigen en volledige vrije keuze.

Verzoekende partij zal bij een andere verkaveling (hopelijk) ook niet eisen dat een groepsbouwproject moet worden ontwikkeld, of dat bij een bouwaanvraag voor 1 woning er toch meerdere loten worden gecreëerd.

Het bouwen van een groepswoningbouwproject is een door de VCRO expliciet toegelaten ontwikkelingsvorm.

- *Geen exacte ligging van het grote collectieve tuinpaviljoen binnen lot 3.*

De ligging van het eventueel te voorziene paviljoen is wel degelijk bepaald in de zin dat dit binnen de bouwzone van lot 3 dient te vallen.

Verzoekende partij toont niet aan dat een paviljoen dat ergens in deze bouwzone wordt ingeplant per definitie de goede ruimtelijke ordening zou schaden.

Opnieuw, het zal verzoekende partij zijn die in eerste instantie de overeenstemming van de aanvraag voor dit paviljoen met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening zal moeten beoordelen.

- *Geen duidelijkheid over de bebouwingstypologie van de woningen: open, halfopen of gesloten.*

Voor een laatste keer kan er op gewezen worden dat dit gebruikelijk is bij grotere projecten, dat dit op geen enkele wijze de goede ruimtelijke ordening schendt, dat de bedoeling van aanvrager blijkt uit het beeldkwaliteitsplan, en dat net verzoekende partij zal moeten oordelen of die concrete invulling, die aanvrager zal voorstellen in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Het lijkt vreemd dat verzoekende partij steeds een dergelijke precisie vereist in deze verkaveling terwijl net zij de concrete invulling zal kunnen beoordelen bij de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning, en deze invulling dan ook zal kunnen bepalen. Het is duidelijk dat zij principieel tegen gelijk welke ontwikkeling op deze plaats is, omwille van beleidsoverwegingen, en daarom deze opmerkingen 'bijeent zoekt' zonder dat zij op enige wijze aantoont dat huidige verkavelingsvergunning de goede ruimtelijke ordening schaadt.

Het perceel is niettemin gelegen in een pas recent herbestemd woongebied, zodat de aanvrager deze locatie kan ontwikkelen, en niet de dupe van een gewijzigd beleid dient te zijn.

De aanvrager handelt hierbij verstandig door zichzelf nog niet tot de laatste centimeter vast te leggen aan een plan. Dit leidt te vaak tot veelvuldige aanvragen voor verkavelingswijzigingen. De ontwikkeling van dergelijk groter project neemt immers een aanzienlijke tijd in beslag. Ruimtelijke inzichten, bouwtechnische vereisten of wensen van kopers kunnen in die tijd wijzigen.

Daarentegen is de goede ruimtelijke ordening geenszins geschaad door huidige aanvraag. Integendeel, de techniek van een verkaveling in 3 grote loten voor een groepswoningbouw zal er voor zorgen dat finaal een ruimtelijk kwalitatief en samenhangend geheel zal bestaan.

De ontwikkelaar heeft immers ruimte om de bebouwing op de grote loten te bundelen, en genoeg open (groene) ruimte te laten, én de bebouwing en gemeenschappelijke delen zullen een ruimtelijke en architecturale samenhang kennen doordat zij in 1 geheel zullen worden opgetrokken. Dit in tegenstelling tot een standaard verkaveling waar elke individuele bouwheer een zo groot mogelijk eigen perceel wenst ten koste van een open (gemeenschappelijke) ruimte, en een woning in een geheel eigen stijl die meestal helemaal niet overeenstemt met de bouwstijl bij de burens.

Verzoekende partij verwijst verder naar een arrest nr. A/2014/0670 van uw Raad ter onderbouwing van het standpunt dat verkavelingsvoorschriften de voor de goede ruimtelijke ordening essentiële aspecten dienen te regelen.

Dit standpunt wordt niet ontkend.

Uw Raad zal, gelet op de verkavelingsvergunning, en gelet op bovenstaande, willen vaststellen dat die aspecten die essentieel zijn om tot een goede ruimtelijke invulling van het voorliggende project te komen zijn vastgelegd in de verkavelingsvoorschriften, en werden beoordeeld door de deputatie.

De zaak waar verzoekende partij naar verwijst was daarnaast geenszins vergelijkbaar met huidige zaak. Het betrof immers een renovatieproject in stedelijk gebied waar ruimtelijke problematieken werden vastgesteld (bouwhoogte en toegang tot project), maar dat alsnog werd vergund waarbij de beoordeling van die problematieken naar een volgende vergunningsbeoordeling werden doorgeschoven.

In casu zijn geen ruimtelijke problematieken vastgesteld (ook niet door verzoekende partij, haar kritiek blijft beperkt tot het opsommen van zaken die volgens haar te vaag zouden zijn, maar daarom niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening) en worden de essentiële onderdelen van de ruimtelijke systematiek en toekomstige invullingsmogelijkheden hier wel degelijk gunstig beoordeeld.

Als laatste argument werpt verzoekende partij op dat naar aanleiding van een stedenbouwkundige aanvraag voor de ontwikkeling van dit project, er geen openbaar onderzoek meer moet gevoerd worden nu dit binnen huidige bestreden verkaveling gelegen is. Er worden zodoende inspraakmogelijkheden afgenomen volgens verzoekende partij.

De inspraakmogelijkheden zijn decretaal geregeld en gegarandeerd.

De regelgeving voorziet dat bij een verkavelingsaanvraag een openbaar onderzoek moet worden georganiseerd. Dit is hier gebeurd.

Mede doordat de aanvraag een beeldkwaliteitsplan bevat (wat meestal niet het geval is bij een verkavelingsaanvraag) konden potentiële bezwaarindieners zich een duidelijk beeld vormen over wat er in de toekomst zal gerealiseerd worden.

Toch werden 'slechts' 2 unieke bezwaarschriften ingediend. 1 daarvan gaat over een erfdienstbaarheid, en heeft dus geen ruimtelijke relevantie. Het overige bezwaarschrift handelt voornamelijk over ruimtelijke beleidsprincipes. Alle bezwaren worden door het college van burgemeester en schepenen zelf weerlegd, met uitzondering van een ruimtelijk beleidsprincipe (lobbenstad), dat ook het college weerspiegeld zou willen zien.

Dit laatste is echter geen dwingende norm, enkel een toekomstige beleidswens van de stad.

Het is duidelijk dat er zo goed als geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen de invulling, zoals die is vergund, met uitzondering misschien van een beperkte wens dat er geen enkele invulling komt.

De omgeving heeft in casu, zoals de VCRO voorziet, een voldoende inspraak gekregen.

Hieruit is geen grote tegenkanting tegen het project gebleken, en zijn zeker geen gegronde ruimtelijke bezwaren geuit.

Het feit dat er geen openbaar onderzoek moet worden gevoerd bij aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor een goed in een verkaveling, is een decretaal principe.

Het staat verzoekende partij trouwens vrij om, als vergunningverlenende overheid, alsnog een openbaar onderzoek te voeren over een toekomstige stedenbouwkundige vergunning. Zij heeft hierover volledige controle, zodat in de feiten er sowieso geen enkele afbreuk aan inspraakmogelijkheden kan voorvallen.
...

3.

De tussenkomende partij stelt nog:

“ ...

Artikel 4.2.15, §2 VCRO stelt:

“Een verkavelingsvergunning omvat reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden.”

Hoewel de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 2.2. bepalen dat de wooneenheden van de loten A, B en C vrij ingeplant kunnen worden binnen de grenslijnen van de zone voor bebouwing, en bijgevolg een zekere vrijheid laten, leggen de stedenbouwkundige voorschriften toch duidelijk op hoeveel woningen er kunnen worden opgericht binnen elk lot, wat de maximum hoogtes van de woningen kunnen zijn, wat de maximale v/t-index is en welk materiaalgebruik aanvaardbaar is:

Artikel 0_§1 bepaalt duidelijk:

“Het perceel wordt verkaveld in 3 loten voor groepswoningbouw (loten A, B en C) voor in totaal 25 woonentiteiten, waarvan het aantal woongelegenheden per lot wordt vastgelegd:

- Lot A: 6 woongelegenheden

- Lot B: 6 woongelegenheden

- Lot C: 13 woongelegenheden”

Er wordt hier dus gekozen voor groepswoningbouwprojecten, i.e. woningen met collectief ontwerp, collectieve aanvraag en collectieve realisatie, voor in totaal 25 woonentiteiten op 1,26 ha grondoppervlakte. Op die manier wordt een densiteit bekomen van 19,8 woningen per hectare, wat perfect in overeenstemming is met het masterplan Bellestraat-Zonneken.

Artikel 2.3. stelt uitdrukkelijk:

“De bouwvolumes van de woningen binnen de zone voor bebouwing moeten begrepen zijn binnen het maximale gabariet. De vloerpas geldt als referentiepunt. De dakvorm is vrij te kiezen maar dient ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en begrepen te zijn binnen de gestippelde zone van het profiel.

In het dak kan maximaal één bouwlaag gemaakt worden. De maximale kroonlijsthoogte van het hoofdvolume bedraagt 6,00 meter. De maximale nokhoogte van het dakvolume bedraagt 11,00 meter.”

Dit voorschrift legt dus een maximaal gabariet vast waarbinnen de woonvolumes gecreëerd moeten worden, waarbij in de toelichting bij het voorschrift ook een aantal voorbeelden van “ondergeschikte dakvolumes” worden meegegeven.

Ook artikel 2.4, waarbij wordt bepaald dat de vloerterreinindex minimaal 0,3 en maximaal 0,8 bedraagt, werd overgenomen uit het masterplan Bellestraat-Zonneken.

Er wordt bovendien duidelijk voorzien in bouwvrije stroken, waarbij op loten 1 en 2 op minstens 4 meter van de buitenste perceelsgrenzen en op 5 meter van de voorliggende weg wordt gebleven. Voor lot 3 wordt zelfs voorzien in een bouwvrije strook van 8 meter die de gehele bouwzone omrandt.

Verwerende partij kwam dan ook terecht tot de conclusie dat:

“In de bijgevoegde voorschriften worden duidelijke bakens uitgezet, waarbinnen de vertaling naar een stedenbouwkundige aanvraag voor de groepswoningbouw mogelijk is en waarbij een duidelijke visie voor de inrichting gegeven wordt”

De bestreden vergunningsbeslissing voldoet dan ook aan het bepaalde in artikel 4.2.15§2 VCRO nu er wel degelijk reglementaire voorschriften voorhanden zijn aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden.

Ook m.b.t. de aandachtspunten van artikel 4.3.1, §1 en §2 heeft verwerende partij de nodige motivering opgenomen in de bestreden beslissing:

...

In tegenstelling tot wat verzoekende partij tracht voor te houden heeft verwerende partij met andere woorden wel degelijk geoordeeld over de verenigbaarheid van de verkaveling

met de goede ruimtelijke ordening, alsook over de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden.

Bovendien moet hier toch ook worden opgemerkt dat het terrein, waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is binnen de grenzen van het gewestelijk RUP regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas (VI. Reg. 19-01-2007) en is gelegen in een gebied voor wonen (art. 4).

Dit gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groen- en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

Net in het bij Besluit van de Vlaamse regering van 19 januari 2007 goedgekeurd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "regionaalstedelijk gebied Sint-Niklaas" wordt gesteld dat bij een aanvraag de nodige aandacht moet worden besteed aan de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers, de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid en de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

Precies die aandachtspunten heeft verwerende partij in de bestreden beslissing wel degelijk onder de aandacht genomen:

- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers:

Tevens wordt in de aanvraag duidelijk vastgelegd hoeveel woningen opgericht kunnen worden, waarbij tevens expliciet het aantal minimaal te voorziene parkeerplaatsen worden aangegeven. Voor loten A en B betreft dit maximaal 6 woongelegenheden met minimaal 9 parkeerplaatsen. Voor lot C bedraagt dit maximaal 13 woongelegenheden met minimaal 13 parkeerplaatsen. Hierdoor bestaat er zeker geen onduidelijkheid over het aantal te verwachten gebruikers of bewoners.

- De invloed op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid:

Het beoogde verkavelingsproject ontsluit zich via de Kallohoekstraat, vanwaar op korte afstand een aansluiting met de Bellestraat gevonden kan worden. Deze straat sluit aan op de N70, waardoor een snelle ontsluiting naar een hoger wegennet mogelijk is.

Daarenboven wordt de ontsluiting van het lot C gebundeld, hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt. Tevens worden in het project voldoende parkeer- en staanplaatsen voorzien.

Er zal dan ook slechts een beperkte invloed zijn op de mobiliteitsdruk, wat eveneens reeds bevestigd werd door het College bij de weerlegging van de bezwaarschriften: "De bezwaarindieners vrezen dat de veiligheid in Kallohoekstraat, dewelke nu een veelgebruikte en veilige verbindingsweg is voor wandelaars, lopers en fietsers, zal tenietgedaan worden door de toename aan verkeersbewegingen door de gevraagde verkaveling. Het project betreft een verkaveling voor 25 woongelegenheden, men kan hier dus bezwaarlijk van een onaanvaardbare toename van de mobiliteitsdruk spreken, er zal een toename aan verkeersbewegingen zijn, echter beperkt en aanvaardbaar. De aanvraag voorziet bovendien in 38 parkeerplaatsen (voor 25 woongelegenheden). De gevraagde

norm van 1,5 op 1 (inclusief bezoekers) wordt met andere woorden ruimschoots gerespecteerd, waardoor de parkeerproblematiek op eigen terrein ondervangen wordt”.

- De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen:

Er wordt tevens voorzien in duidelijke bouwvrije stroken, waarbij op loten 1 en 2 op minstens 4m van de perceelsgrenzen en op 5m van de voorliggende weg wordt gebleven.

Voor lot 3 is er zelfs een gehele bouwvrije strook voorzien van 8m die de gehele bouwzone omrandt. Mede in samenhang met de ruime tuinzones, zowel de private als de collectieve, zal er geen ernstige impact zijn op de in de omgeving gelegen woongebieden en de hierin aanwezige woningen. Bovendien ligt de nieuw op te richten verkaveling in de nabije omgeving van een school en wordt op ruime afstand gebleven van het reeds ontwikkeld gemengd regionaal bedrijventerrein. De in de omgeving aanwezige bestemmingen worden dan ook niet in het gedrang gebracht.

In de mate de verzoekende partij hiermee eigenlijk zou aansturen op een opportuniteitsbeoordeling, moet worden opgemerkt dat Uw Raad, in de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht, zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt.

Uw Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk heeft beslist.

Gelet op het bovenstaande kan er geen betwisting over bestaan dat de bestreden beslissing voldoende gemotiveerd is, dat verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig heeft geoordeeld dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt. De aangegeven wetsbepalingen en beginselen zijn niet geschonden, zodat het tweede middel van verzoekende partij moet worden afgewezen.

...

4.

De verzoekende partij voegt daar nog aan toe:

“...

In het inleidend verzoekschrift werd op een duidelijke wijze toegelicht op welke vlakken de verkavelingsvoorschriften en het bijhorende verkavelingsplan op een weinig gedetailleerde en gebrekkige wijze de ordening van het gebied regelen, waarbij de voorschriften onder meer een groot aantal belangrijke aspecten doorschuiven naar de nog in te dienen bouwaanvragen.

De verzoekende partij verwijst op dat vlak integraal naar haar inleidend verzoekschrift.

De weerlegging van de verwerende en tussenkomende partij kan niet worden begrepen en is op sommige punten irrelevant.

Doordat de verkavelingsvergunning niet zelf diverse ruimtelijke relevante aspecten regelt, maar doorschuift naar de bouwaanvragen – hetgeen de verkavelingsvoorschriften zelf ook

vastleggen en erkennen (zie artikel 0, § 2) –, kan niet worden ontkend dat deze verkavelingsvergunning een lege doos is die in feite niet veel meer inhoudt dan een opdeling van het terrein in 3 grote loten voor groepswooningbouw. Nochtans heeft een verkavelingsvergunning in beginsel als doel om voor een bepaald perceel reglementaire voorschriften op te leggen om een goede ruimtelijke ordening te kunnen garanderen.

Deze aspecten kunnen niet worden doorgeschoven naar de latere bouwaanvragen (RvVb 7 oktober 2014, nr. A/2014/0670). Dit is in casu kennelijk wel gebeurd, gelet op de expliciete voorschriften in die zin en het gebrek aan striktere voorschriften, opgelegd in de bestreden beslissing.

De verwerende partij verwijst in haar antwoordnota veelvuldig naar het Masterplan/beeldkwaliteitsplan waar de bedoeling van de aanvrager zou blijken. Dit is echter, zoals ze zelf erkent, geen verordenend plan. De aanvrager bevestigt in de verkavelingsaanvraag ten andere zelf dat dit plan geen juridische waarde heeft en dat het slechts een 'mogelijke' invulling van de loten betreft (zie motivatienota, p. 5):

De aanvrager is dus op geen enkele wijze gebonden door dit Masterplan. De latere bouwaanvragen kunnen perfect een volledige andere invulling van de 3 loten voorzien, waardoor de inhoud van dit Masterplan dan ook een maat voor niets is. In die zin wordt herhaald dat in artikel 2 van de verkavelingsvoorschriften (zone voor bebouwing) een waaier aan mogelijkheden wordt gelaten voor de concrete invulling van de 3 loten: de woonentiteiten kunnen "in grondgebonden of gestapelde vorm" voorzien worden en de verschillende woonentiteiten binnen de 3 loten kunnen "vrij ingeplant worden" binnen de zeer ruime bouwzones, voorzien op het verkavelingsplan. De concrete invulling ligt dan ook geenszins vast door de losse verkavelingsvoorschriften, hetgeen niet kan worden aanvaard, en strijdig is met de bedoeling van een verkavelingsvergunning.

De concrete inplanting van de diverse woningen blijft vrij in te vullen en het is ook niet duidelijk hoe groot de individuele tuinen zullen zijn (en of er aldus een voldoende woonkwaliteit kan worden gegarandeerd). Specifiek voor het lot 3 kan niet worden ontkend dat de perimeter van de bouwzone zeer omvangrijk is, zonder dat er op een voldoende gedetailleerde wijze al is voorzien hoe dit terrein moet worden ingevuld.

Hetzelfde geldt voor de locatie van de parkeerplaatsen. Dit is wel degelijk van belang in het licht van de mobiliteits- en geluidsimpact. Er kan immers nog niet worden nagegaan of de 20 parkeerplaatsen in de zone 3 gegroepeerd, en waar exact, zullen worden ingericht.

Komen deze parkeerplaatsen op korte afstanden van de directe omwonenden? Zal een veilige ontsluiting en een gemakkelijk gebruik van deze parkeerplaatsen gegarandeerd worden?

De bewering dat de wegenis en de brandwegen pas in de latere bouwaanvragen zullen worden geregeld blijft een absurd en onlogisch gegeven. Een goede ontsluiting en een voldoende veilige brandweg zijn cruciale elementen van eender welk verkavelingsproject.

Dit geldt zeker ook voor huidige aanvraag dat 25 woningen toelaat met een diepe ontsluiting naar de achterliggende zone 3. Het is logisch dat dergelijke aspecten reeds in de verkavelingsaanvraag zelf moeten geregeld worden.

De verkavelingsvoorschriften zijn dan ook te summier en garanderen niet op een voldoende wijze de goede ruimtelijke ordening. De verwijzingen door de tussenkomende partij naar

het geldende RUP doet hieraan geen enkele afbreuk, aangezien dit RUP zelf ook geen gedetailleerde voorschriften omvat en ook niet de concrete inplanting en invulling van de bouwzones vastlegt.

Er kan ook op worden gewezen dat de (onvoldoende) motivatie in de bestreden beslissing inzake de goede ruimtelijke ordening een woordelijke herhaling is van de beroepsargumenten van de aanvrager uit haar beroepschrift ...

De verwerende partij verwijt de verzoekende partij dat zij bij de beoordeling van de latere bouwaanvragen nog zelf kan oordelen of de aanvragen al dan niet inpasbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. Hoewel dit correct is, zal er op dat moment evident verwezen worden naar de reeds goedgekeurde verkaveling die een dergelijke dense bebouwing toelaat. Bovendien is het ook in dat kader belangrijk er op te wijzen dat er voor de latere bouwaanvragen geen openbaar onderzoek meer georganiseerd moet worden (artikel 3, § 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000). Deze aanvragen zijn immers gelegen binnen een niet-vervallen verkaveling. Derden kunnen dan ook geen bezwaarschriften indienen tegen deze bouwaanvragen (die nochtans pas voor de eerste maal een concreet beeld zullen geven van de invulling van de drie bouwzones!), waardoor het college van burgemeester en schepenen bij de beoordeling van de bouwaanvragen geen kennis kan nemen van, of rekening kan houden met, eventuele bezwaren van de omwonenden. De weg naar de collectieve stedenbouwkundige vergunningen ligt dan ook open, terwijl de onderliggende verkavelingsvergunning uitblinkt in weinig concrete en gedetailleerde voorschriften.

Merk ook op dat de verwerende partij insinueert dat er maar weinig tegenstand was tegen dit verkavelingsproject. Dit is geenszins correct. Er is wel degelijk grote bezorgdheid en tegenstand tegen dit grote verkavelingsproject in de groene Kallohoekstraat. In die zin waren er ook zelfs twee omwonenden aanwezig op de hoorzitting om hun ongenoegen en bezorgdheid te uiten.

...

5.

De verwerende partij heeft geen laatste nota ingediend.

6.

De tussenkomende partij stelt nog:

“ ...

Ten overvloede merkt tussenkomende partij nog op dat de finaliteit van de verkavelingsvergunning wordt gegarandeerd: de koper garanderen dat wat hem als bouwgrond wordt aangeboden, dat ook is.

Nu dit geen klassieke verkaveling betreft, maar een verkaveling tot creatie van 3 loten voor groepswoningbouw, werden wel degelijk de contouren uitgezet waarbinnen op het lot een groepswoningbouwproject kan worden ontwikkeld. Derhalve kan de koper of ontwikkelaar gegarandeerd worden dat op het betreffende lot binnen de vastgestelde contouren een groepswoningbouwproject kan worden opgericht.

Zoals toegelicht in de schriftelijke uiteenzetting leggen de stedenbouwkundige voorschriften duidelijk op hoeveel woningen er kunnen worden opgericht binnen elk lot, wat de maximum hoogtes van de woningen kunnen zijn, wat de maximale v/t-index is en welk materiaalgebruik aanvaardbaar is.

Derhalve werden alle essentiële aspecten omtrent een groepswoningbouwproject in duidelijke mate vastgelegd.

Verwerende partij kwam dan ook terecht tot de conclusie dat:

“In de bijgevoegde voorschriften worden duidelijke bakens uitgezet, waarbinnen de vertaling naar een stedenbouwkundige aanvraag voor de groepswoningbouw mogelijk is en waarbij een duidelijke visie voor de inrichting gegeven wordt.”

Dienaangaande moet ook worden opgemerkt dat volgens vaste rechtspraak de verkavelingsvoorschriften slechts geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven indien ze op gedetailleerde wijze de in de eerste categorie vermelde aandachtspunten behandelen en regelen. Een verwijzing naar het ordeningsinstrument zal dan ook alleen volstaan in de mate dat de stedenbouwkundige voorschriften of de verkavelingsvoorschriften dermate gedetailleerd zijn dat ze de vergunningverlenende overheid geen verdere beoordelingsruimte meer laten. Wanneer daarentegen bepaalde aspecten niet worden behandeld, dient nog steeds een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening te gebeuren.

Verzoekende partij ontkent niet en kan ook niet ontkennen dat waar er nog geen gedetailleerde voorschriften zijn, er wel degelijk nog een aanvullende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient te gebeuren.

Waar verzoekende partij de in eerste aanleg vergunningverlenende overheid is, zal de beoordeling hiervan bovendien als eerste aan verzoekende partij toekomen.

*Derhalve dient te worden vastgesteld dat de er geenszins sprake is van vaagheid.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag beoogt een vergunning voor de verkaveling van gronden in drie loten voor de realisatie van een project met 25 woongelegenheden.

Volgens de verzoekende partij verschuift de verwerende partij met de bestreden beslissing de beoordeling van essentiële aspecten naar de fase van de later aan te vragen stedenbouwkundige vergunningen.

2.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing als volgt dat in de bijgevoegde verkavelingsvoorschriften duidelijke bakens worden uitgezet waarbinnen de vertaling naar een stedenbouwkundige aanvraag voor de groepswoningbouw mogelijk is en waarbij een duidelijke visie voor de inrichting wordt gegeven:

“ ...

Er wordt tevens voorzien in duidelijke bouwvrije stroken, waarbij op loten 1 en 2 op minstens 4 m van de perceelsgrenzen en op 5 m van de voorliggende weg wordt gebleven. Voor lot 3 is er zelfs een gehele bouwvrije strook voorzien van 8 m die de gehele bouwzone omrandt.

Mede in samenhang met de ruime tuinzones, zowel de private als de collectieve, zal er geen ernstige impact zijn op de in de omgeving gelegen woongebieden en de hierin aanwezige woningen.

Bovendien ligt de nieuw op te richten verkaveling in de nabije omgeving van een school en wordt op ruime afstand gebleven van het reeds ontwikkeld gemengd regionaal bedrijventerrein.

De in de omgeving aanwezige bestemmingen worden dan ook niet in het gedrang gebracht.

Tevens wordt in de aanvraag duidelijk vastgelegd hoeveel woningen opgericht kunnen worden, waarbij tevens expliciet het aantal minimaal te voorziene parkeerplaatsen worden aangegeven. Voor loten A en B betreft dit maximaal 6 woongelegenheden met minimaal 9 parkeerplaatsen. Voor lot C bedraagt dit maximaal 13 woongelegenheden met minimaal 13 parkeerplaatsen. Hierdoor bestaat er zeker geen onduidelijkheid over het aantal te verwachten gebruikers of bewoners.

Om de architecturale eenheid te versterken en wildgroei van constructies te beperken, wordt tevens voorzien dat de vrijstellingsregeling niet van toepassing is binnen de verkaveling en zijn er strikte beperkingen inzake terrassen, bijgebouwen en toegangen.

Bovendien worden de nodige voorzieningen getroffen om collectieve infrastructuur (gezamenlijke fietsenberging en afvalpunt, bundeling parkeerplaatsen, gemeenschappelijke tuin,...) aan te leggen, waardoor er een gestructureerd geheel zal bestaan.

...

3.

Het bij de aanvraag gevoegd verkavelingsplan toont een verdeling van de gronden in drie loten, met een indicatie van de bouwdiepte op lot 1 en 2.

De verkavelingsvoorschriften bepalen onder andere het aantal woongelegenheden per lot, het minimum aantal parkeerplaatsen per lot, de maximale kroonlijsthoogte van het hoofdvolume, de maximale nokhoogte van het dakvolume en de minimale en maximale vloerterreinindex.

Wat betreft het gabarit is er een 'stedenbouwkundige enveloppe', waar de dakvorm vrij te kiezen is maar ondergeschikt moet zijn aan het hoofdvolume (en in de toelichting bij dit verkavelingsvoorschrift worden daarvan enkele voorbeelden gegeven).

Aspecten zoals de opsplitsing in individuele loten, de bouwdiepte en bouwvrije stroken in de loten, de inplanting van de private tuinen, de toegangsweg naar lot 3, de invulling van de parkeerplaatsen, de ligging van het collectieve tuinpaviljoen in lot 3, de inplanting van de water- en de nutsleidingen, het materiaalgebruik, de bebouwingstypologie, enz. komen niet aan bod in het bij de aanvraag gevoegd verkavelingsplan of de verkavelingsvoorschriften.

4.

Een verkavelingsvergunning heeft onder meer als doel voor een bepaald perceel reglementaire voorschriften op te leggen om een goede ruimtelijke ordening te kunnen garanderen.

Artikel 4.2.15, §2 VCRO bepaalt dat deze voorschriften de wijze vastleggen waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij er zich in de verleende verkavelingsvergunning alleen maar toe beperkt enkele zeer algemene aspecten te regelen, en ten onrechte essentiële aspecten in verband met een goede ruimtelijke ordening doorschuift naar de beoordeling van latere stedenbouwkundige vergunningsaanvragen.

De argumentatie van de verwerende partij dat dit bij grote projecten niet uitzonderlijk is, doet daar geen afbreuk aan.

De met de bestreden beslissing verleende verkavelingsvergunning heeft weinig stedenbouwkundige (meer)waarde, integendeel: bij de beoordeling van later in te dienen aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning zal telkens opnieuw de (nochtans vermijdbare) vraag rijzen of de (te minimale) voorschriften volstaan om een goede ruimtelijke ordening te garanderen.

Dat bij de aanvraag een beeldkwaliteitsplan gevoegd is, waaruit een duidelijk beeld gevormd kan worden van de bedoeling van de tussenkomende partij, doet daar evenmin afbreuk aan.

Op dit beeldkwaliteitsplan zijn enkele relevante aspecten, zoals de inplanting van de parkeerplaatsen, de water- en de nutsleidingen, nog steeds niet aangeduid, zodat er helemaal geen duidelijk beeld is van de realisatie van het project.

Bovendien heeft dit plan geen verordenende kracht, waardoor het alleen een mogelijke invulling weergeeft, zonder dat de tussenkomende partij daardoor gebonden is.

De verwerende partij schendt met de bestreden beslissing dan ook artikel 4.2.15, §2 VCRO.

Het tweede middel is gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar derde middel voert de verzoekende partij als volgt de schending aan van artikel 4.7.22 VCRO en 4.7.23, §1 VCRO en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidbeginsel:

“ ...

Op vrijdag 1 april 2016 – vóórafgaandelijk aan de hoorzitting – werden de bij het beroep betrokken partijen – waaronder de verzoekende partij – per e-mail op de hoogte gebracht van het negatieve verslag van de PSA omtrent het bouwberoep van de nv BOUW FRANCIS BOSTOEN (stuk 6). In dit negatieve verslag van 31 maart 2016 wordt vastgesteld dat er een legaliteitsbelemmering is om de vergunning te kunnen afleveren, met name het ontbreken van de vereiste eigendomsbewijzen. Om die reden wordt door de PSA ook geen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening uitgevoerd (stuk 5): (...)

Op dinsdag 12 april 2016 vond de hoorzitting plaats over dit bouwberoep. Ook de heer Ward WAEGEMANS was namens de stad Sint-Niklaas aanwezig op deze hoorzitting.

Tijdens deze hoorzitting werden door de aanvrager eigendomsbewijzen voorgelegd aan de deputatie.

Op basis van de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat er kennelijk na de hoorzitting een volledig nieuw en plots positief verslag door de PSA moet zijn opgemaakt op 18 april 2016. Het bestreden besluit stelt het volgende (stuk 1, p. 1): (...)

Van belang is dat de verzoekende partij nooit in kennis is gebracht van dit tweede verslag van de PSA, waarin kennelijk wel een (gunstige) beoordeling van het verkavelingsproject met de goede ruimtelijke ordening moet zijn gebeurd. De verzoekende partij heeft dan ook nooit de mogelijkheid gekregen om omtrent dit plots gewijzigde standpunt van de PSA schriftelijk te repliceren, noch werd door de deputatie ten onrechte geen nieuwe hoorzitting georganiseerd naar aanleiding van dit tweede verslag.

Overigens had de heer WAEGEMANS tijdens de hoorzitting expliciet de vraag gesteld of er geen tweede verslag noodzakelijk was. Het antwoord van de deputatie was dat ze dat intern gingen bekijken. Uit het bestreden besluit blijkt dat er blijkbaar wel een tweede verslag werd opgemaakt, dat evenwel nooit werd meegedeeld aan de verzoekende partij.

Op die manier wordt de hoorplicht, zoals vervat is de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 VCRO, manifest geschonden.

De hoorplicht in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie, en het daaraan gekoppelde inzagerecht van het verslag van de PSA, worden geregeld in de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 VCRO:

(...)

Het verslag van de PSA is dus een decretaal voorgeschreven handeling ter voorbereiding van de beslissing van de deputatie.

Volgens vaste rechtspraak van uw Raad is aan de hoorplicht, voortgaande op de volgorde van artikelen 4.7.22 en 4.7.23 VCRO, slechts voldaan wanneer diegene die verzoekt om te worden gehoord over alle gegevens en documenten beschikt die de deputatie heeft op het ogenblik dat zij beslist over het administratief beroep. Het verslag van de PSA is onbetwistbaar een stuk dat door de overheid die over het beroep uitspraak doet, moet worden betrokken bij de beoordeling van de aanvraag. Dit betekent dan ook dat de betrokken partij moet kunnen kennisnemen van het verslag van de PSA, voorafgaandelijk aan de hoorzitting (RvVb 24 februari 2015, nr. A/2015/0074 en RvVb 23 oktober 2012). Hij moet immers in staat zijn om op de hoorzitting nuttige opmerkingen op dit verslag te kunnen formuleren. De deputatie dient met deze opmerkingen rekening te houden, gelet op het devolutief karakter van het beroep. Hier anders over oordelen, zou het hoorrecht volledig uithollen. Het hoorrecht in hoofde van de beroepsindieners en de hoorplicht in hoofde van de deputatie zijn volgens uw Raad dan ook geschonden wanneer de deputatie op basis van het verslag van de PSA tot een beslissing is gekomen, zonder dat de beroepsindieners voorafgaandelijk aan de hoorzitting de mogelijkheid heeft gehad kennis te nemen van dit verslag (RvVb 28 juli 2015, nr. A/2015/0444 RvVb 28 juli 2015, nr. A/2015/0444).

Het verstrekken van het verslag van de PSA na de hoorzitting, waarbij het verslag bovendien ook slechts werd opgemaakt na afloop van de hoorzitting, is eveneens een manifeste schending van de hoorplicht (RvVb 30 juni 2015, nr. A/2015/0409 en RvVb 25 maart 2014, nr. A/2014/0223).

In die zin kan verwezen worden naar rechtspraak van uw Raad in de gevallen waarbij de deputatie een 'herstelbeslissing' moet nemen na de vernietiging van haar eerdere vergunningsbeslissing. In die omstandigheden moet er een nieuw verslag door de PSA worden opgemaakt dat voorafgaandelijk aan een nieuwe hoorzitting aan de betrokken

partijen moet worden bezorgd. Het nemen van een herstelbeslissing vereist derhalve het opstellen van een nieuw verslag van de PSA, aangezien artikel 4.7.23, § 1 VCRO bepaalt dat de deputatie slechts haar beslissing kan nemen 'op grond van een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar' en 'nadat zij de betrokken partijen gehoord heeft indien deze daarom hebben verzocht' (RvVb 13 oktober 2015, nr. A/1516/0101).

Uiterst relevant is dat uw Raad in het arrest nr. A/2015/0341 van 2 juni 2015 al bevestigde dat de hoorplicht wordt geschonden indien er na de hoorzitting een tweede, gewijzigde verslag van de PSA wordt opgemaakt zonder dat dit wordt verstrekt aan de betrokken partijen en zonder dat er omtrent dit verslag een tweede hoorzitting wordt georganiseerd.

Aangezien de betrokken partijen op die manier niet de gelegenheid hebben gekregen om het aangepast verslag PSA voorafgaandelijk aan de beslissing in te kijken, noch hun bezwaren of bemerkingen te doen gelden, wordt de hoorplicht geschonden.

De bestreden beslissing is dan ook manifest in strijd met de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel.
...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Er werd lopende de voorziening in beroep inderdaad een tweede verslag door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgesteld na verduidelijkingen van de aanvrager in de hoorzitting (stuk 20).

Een eerste verslag (stuk 16) ging uit van een legaliteitsbelemmering voor het verlenen van de verkavelingsvergunning zodat de aanvraag niet inhoudelijk werd beoordeeld.

Echter, na verduidelijking door de aanvrager op de hoorzitting, bleek deze belemmering niet te bestaan.

Zodoende moest het beroep/de aanvraag dus inhoudelijk behandeld worden. De deputatie schrijft haar beslissingen vanzelfsprekend niet in persoon, dit wordt door haar administratie voorbereid. De VCRO schrijft bovendien voor dat de deputatie enkel haar beslissing mag nemen nadat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, als expert in de materie, hierover een verslag heeft geschreven.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar was aldus verplicht een aangepast verslag te schrijven. De beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd door de deputatie overgenomen.

Verzoekende partij lijkt er van uit te gaan dat de procedure in beroep voor de deputatie een tegensprekelijke gedingvoering is zoals voor een gewone rechtbank. Dit is echter geenszins het geval.

Het standpunt van verzoekende partij is de deputatie daarenboven evident bekend, nu dit woordelijk veruitwendigd is in haar weigeringsbeslissing. Zij houdt eenzelfde standpunt aan voor uw Raad.

Op geen enkele wijze kan verzoekende partij aldus een nadeel ondervonden hebben doordat om praktische, technische, redenen een tweede verslag werd opgemaakt. Zij toont dit alleszins niet aan.

Het middel is wegens gebrek aan belang onontvankelijk

Voor de goede orde wordt er nog op gewezen dat verzoekende partij vanzelfsprekend het op dat ogenblik bestaande verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gekregen heeft voor de hoorzitting. Vaste rechtspraak van uw Raad waar verzoekende partij naar verwijst is evident nageleefd.

Op misleidende wijze verwijst verzoekende partij nog naar arrest A/2015/0341 waarin, volgens haar, uw Raad zou geoordeeld hebben dat een 2^e gewijzigd verslag na hoorzitting niet kan.

Conclusie van uw Raad in dit arrest was echter:

“Gelet op voorgaande elementen kan in alle redelijkheid niet aanvaard worden dat de planwijziging slechts bijkomstige zaken tot voorwerp heeft. De bemerking van de verwerende partij dat zij gerechtigd was om het onderzoek in het kader van het devolutief karakter opnieuw volledig over te doen, doet hieraan geen afbreuk. De verwerende partij dient als orgaan van actief bestuur immers bij het voeren van dit onderzoek te voldoen aan alle decretale verplichtingen en beginselen van behoorlijk bestuur.

De Raad besluit dat de bestreden beslissing niet steunt op deugdelijke motieven en een schending inhoudt van de artikelen 4.3.1, §1, tweede lid, 2^o VCRO, alsook het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.”

De bestreden beslissing werd aldus vernietigd omwille van niet-beperkte plaanadaptaties, geenszins omwille van een tweede verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Mocht de stelling van verzoekende partij aanvaard worden dat een nieuw verslag na hoorzitting niet kan, dan verliest een hoorzitting in een aantal welbepaalde gevallen totaal haar waarde en wordt de discretionaire beslissingsbevoegdheid van de deputatie in ernstige mate geschaad.

Immers, in de gevallen waar de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich vergist, of waar in de hoorzitting nieuwe argumenten of feitelijke zaken tot een nieuwe beoordeling nopen, is per definitie een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vereist, doch volgens verzoekende partij niet mogelijk.

Een tweede hoorzitting is omwille van de strikte vervaltijd van de VCRO veelal niet mogelijk. Zodoende zou, volgens verzoekende partij, de beroepsindieners en de deputatie schade hebben. De een zijn beroep wordt van rechtswege geacht te zijn afgewezen en de andere verliest haar beslissingsbevoegdheid.

Deze stelling is niet redelijk en niet aanvaardbaar.

...

3.

De tussenkomende partij stelt nog:

“ ...

In casu werd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wel degelijk een verslag uitgebracht, voorafgaandelijk aan de hoorzitting.

Dit verslag werd, zo geeft ook verzoekende partij toe in haar inleidend verzoekschrift, bezorgd bij e-mail van 1 april 2016 (de hoorzitting vond plaats op 12 april 2016).

In het verslag wierp de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dat door het college van burgemeester en schepenen werd vastgesteld dat niet alle eigenaars van de percelen de aanvraag mee ondertekend hebben en dat de volmacht van de eigenaar van het rechtse perceel ontbrak.

Eén en ander is bijzonder vreemd, nu de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wél het resultaat van het volledigheidsonderzoek had afgeleverd, waarbij verklaard werd dat de aanvraag ontvankelijk én volledig werd bevonden! (zie stuk nr. 2)

De vraag kan dan ook worden gesteld in hoeverre de verzoekende partij wel belang heeft bij het inroepen van dit middel, nu ze de aanvraag zelf volledig en ontvankelijk verklaard had.

Naar aanleiding van de hoorzitting werden evenwel door tussenkomende partij de nodige stukken neergelegd, waaruit bleek dat de aanvrager wel degelijk over de vereiste volmachten beschikt. Ingevolge de mededeling van deze stukken was er niet langer sprake van een legaliteitsbelemmering en kon de aanvraag ook getoetst worden op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op basis van de hoorzitting een bijkomend advies opmaakt is niet onwettig, zoniet zou de hoorzitting ook zinloos zijn natuurlijk, indien van die gelegenheid geen gebruik zou kunnen worden gemaakt om op onvolkomenheden te wijzen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Artikel 4.7.23, § 1 VCRO voorziet dat de betrokken partijen op hun verzoek door de verwerende partij worden gehoord.

Een schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO is dan ook niet aan de orde nu niet betwist kan worden dat de verzoekende partij werden gehoord. Haar aanwezigheid op de hoorzitting van 12 april 2016 staat vast.

Volgens rechtspraak van uw Raad wordt, wanneer de hoorplicht door een norm zoals artikel 4.7.23, §1 VCRO is voorgeschreven, maar de inhoud ervan nog niet nader is bepaald door een uitvoeringsbesluit, het optreden van de overheid getoetst aan de verplichtingen die het bestuur op grond van het algemeen beginsel van de hoorplicht moet nakomen.

Aan deze hoorplicht is volgens diezelfde rechtspraak van Uw Raad voldaan wanneer wie vraagt om gehoord te worden beschikt over alle essentiële gegevens en documenten waarover ook de verwerende partij beschikt op het ogenblik dat deze laatste beslist over het administratief beroep.

Het staat vast dat de verzoekende partij kennis had van het eerste verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 31 maart 2016 en dat zij van dit verslag kennis heeft kunnen nemen vóór de hoorzitting van 12 april 2016.

In dit eerste verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt uitdrukkelijk vermeld dat niet alle eigenaars de aanvraag mee ondertekend hebben en dat de volmacht van de eigenaar van het rechtse perceel ontbreekt. Tijdens de hoorzitting werd evenwel door tussenkomende partij mededeling gedaan van de vereiste stukken, zodat de initieel door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgeworpen legaliteitsbelemmering wegviel.

Van de verzoekende partij, die aanwezig is op de hoorzitting, waarbij stukken worden neergelegd, die de legaliteitsbelemmering wegnemen, mag de nodige alertheid verwacht worden om na de hoorzitting inzage te nemen van het dossier. Het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van het bestuur biedt daartoe alle mogelijkheden.

Zij diende zich er tevens van bewust te zijn dat een nieuwe hoorzitting niet zou georganiseerd worden aangezien op de hoorzitting geen uitstel werd verleend.

Tot slot dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partij ook niet aanduidt welke argumenten zij nog nuttig bijkomend had kunnen ontwikkelen op een bijkomende zitting of in een bijkomende nota. Verzoekende partij had immers, mocht zij na de hoorzitting het dossier op een alerte en adequate wijze verder hebben opgevolgd, haar visie op het bijkomend verslag ook schriftelijk aan de verwerende partij kunnen meedelen.

Bovendien is het maar de vraag welke bijkomende argumenten er hadden kunnen zijn, nu het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ingaat op elk van de elementen die ook al aan bod kwamen in de weigeringsbeslissing van verzoekende partij.

De ingeroepen schending van het hoorrecht dient dan ook te worden verworpen (zie in die zin: arrest nr. RvVb/A/1516/ 1394 van 2 augustus 2016 in de zaak 1314/0479/A/2/0538).

De verwijzing door verzoekende partij naar het arrest nr. A/2051/0341 van 2 juni 2015 van Uw Raad kan in deze geen toepassing vinden, nu het daar ging om een beslissing waarbij niét werd verwezen naar het nieuw advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (hetgeen hier uitdrukkelijk wél het geval is) én waarbij het nieuw advies er kwam op basis van aangepaste plannen, die na de hoorzitting werden overgemaakt en die niet aan alle partijen overgemaakt waren (hetgeen hier niét het geval is, nu het bijkomend advies er gekomen is op basis van stukken welke werden meegedeeld tijdens de hoorzitting, waarvan verzoekende partij dus wel degelijk kennis had kunnen nemen).

Gelet op het bovenstaande kan er geen betwisting over bestaan dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt. De aangegeven wetsbepalingen en beginselen zijn niet geschonden, zodat ook dit derde en laatste middel van verzoekende partij moet worden afgewezen.

...

4.

De verzoekende partij voegt daar nog aan toe:

“ ...

Het middel is ontvankelijk.

In de eerste plaats moet worden vastgesteld dat de excepties van de verwerende en tussenkomende partij omtrent het derde middel dienen te worden afgewezen.

De verzoekende partij heeft wel degelijk een nadeel ondervonden door de gang van zaken in de betrokken administratieve beroepsprocedure. Zij werd enkel in kennis gesteld van het eerste verslag van de PSA, waarin werd geadviseerd om de verkavelingsaanvraag te weigeren omwille van een legaliteitbelemmering (ontbreken van de vereiste eigendomsbewijzen). Het tweede verslag van de PSA werd opgemaakt na de hoorzitting, maar werd nooit overgemaakt aan de verzoekende partij, terwijl dit verslag plots wel ingaat op de inhoudelijke aspecten van de aanvraag, en de PSA daarin onder meer oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dit tweede verslag van de PSA vormde aldus een cruciaal element in de administratieve beroepsprocedure, doch werd niet bezorgd aan de verzoekende partij. Zij werd dus nooit in kennis gesteld van het relevante oordeel van de PSA omtrent de inhoud van de zaak, en was dus ook niet in de mogelijkheid om hierop te repliceren. De verzoekende partij lijdt op dat vlak een nadeel en heeft dan ook een belang bij dit middel.

De betwisting van het belang bij dit middel door de tussenkomende partij kan niet worden begrepen. Het gegeven dat de verkavelingsaanvraag ontvankelijk en volledig werd verklaard doet geen enkele afbreuk aan dit middel. Deze exceptie is naast de kwestie en dus ongegrond. Het voorwerp van het derde middel is immers niet de ontvankelijkheid van de verkavelingsaanvraag, wel de vaststelling dat er een tweede verslag door de PSA werd opgemaakt, waarin voor het eerst een inhoudelijke beoordeling van de aanvraag werd gemaakt, en waarvan de verzoekende partij nooit op de hoogte werd gebracht.

Het derde middel is ontvankelijk.

Het middel is gegrond.

De verwerende en tussenkomende partij gaan uit van een onjuiste lezing van het derde middel waar zij lijken aan te nemen dat dit middel neerkomt op een verbod op een tweede verslag van de PSA. Dit wordt in geen geval betwist door de verzoekende partij. Het is goed mogelijk, en in bepaalde gevallen nuttig, dat de PSA een aanpassing/bijsturing doet van zijn advies in de vorm van een tweede verslag. Dit staat dan ook niet ter discussie.

Punt waar het wel om gaat is de schending van het hoorrecht doordat er na de hoorzitting een tweede verslag is opgemaakt dat nooit aan de verzoekende partij werd overgemaakt, terwijl de PSA – in tegenstelling tot zijn eerste verslag – voor de eerste maal een inhoudelijke beoordeling van het administratief beroep heeft gemaakt, en onder meer oordeelde dat de verkavelingsaanvraag verenigbaar is met de geldende bestemming en de goede ruimtelijke ordening, en dat de weigeringsargumenten van het college van burgemeester en schepenen dus ongegrond zijn.

Op die manier ligt er wel degelijk een schending van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 VCRO voor. Volgens uw Raad is enkel aan de hoorplicht voldaan indien degenen die worden gehoord – waaronder evident de verzoekende partij – ‘inzage heeft of beschikt over alle gegevens en stukken die door de bevoegde overheid bij de beoordeling van de aanvraag zullen worden betrokken en hij aan de bevoegde overheid zijn opmerkingen met betrekking tot de zaak heeft kunnen toelichten’ (RvVb 29 februari 2012, nr. A/2012/0064, p. 21-22).

Dit is in huidige zaak niet gebeurd, aangezien de verzoekende partij niet op de hoogte werd gebracht van het tweede – cruciale – verslag van de PSA en er bovendien ook geen tweede hoorzitting werd georganiseerd na dit tweede verslag.

De verzoekende partij heeft dus geen kennis kunnen nemen van dit inhoudelijke verslag en ook niet op nuttige wijze haar standpunt kunnen toelichten over dit verslag (mondeling noch schriftelijk).

Zoals ook werd vermeld in het inleidend verzoekschrift heeft de heer WAEGEMANS van de stad Sint-Niklaas tijdens de hoorzitting expliciet de vraag gesteld of er geen tweede verslag noodzakelijk was. Het antwoord van de deputatie was dat ze dat intern gingen bekijken. Uit het bestreden besluit blijkt dat er blijkbaar wel een tweede verslag werd opgemaakt, dat evenwel nooit werd meegedeeld aan de verzoekende partij.

Merk ook op dat bij bouwberoepen, ingediend bij de deputatie van Oost-Vlaanderen, de provinciale dienst stedenbouw automatisch de verslagen van de PSA per e-mail doorstuurt naar de betrokken gemeenten, zoals zij ook heeft gedaan op vrijdag 1 april 2016 met het eerste verslag van de PSA. De verzoekende partij kon er in alle redelijkheid dan ook van uitgaan dat een eventueel tweede verslag ook automatisch aan haar zou worden overgemaakt, hetgeen niet is gebeurd (dit wordt ook niet tegengesproken door de verwerende en tussenkomende partij).

Aangezien het eerste verslag enkel betrekking had op een legaliteitsbelemmering (onvoldoende eigendomsbewijzen) dewelke op de hoorzitting door de aanvrager werd 'rechtgezet', moet worden vastgesteld dat het eerste verslag van de PSA, en de georganiseerde hoorzitting, in feite een maat voor niets was, aangezien de betrokken partijen – waaronder de verzoekende partij – op dat ogenblik nog niet op de hoogte waren van het inhoudelijke oordeel van de PSA omtrent de verkavelingsaanvraag, met name of de aanvraag zich al dan niet conformeert met de bestemmingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij heeft op dat vlak geen mondelinge noch schriftelijke repliek kunnen geven, aangezien zij in het ongewisse werd gelaten over het tweede verslag. De verwijzing naar de vroegere rechtspraak, die bevestigt dat het verslag van de PSA dermate cruciaal is dat ze vóór de hoorzitting moet worden verstrekt aan de betrokken partijen, is ook in deze zaak dan ook relevant. Voor de goede orde wordt deze rechtspraak herhaald:

...

Hier is de schending van de hoorplicht des te duidelijker aangezien de verzoekende partij nooit in kennis werd gesteld van het enige inhoudelijke verslag van de PSA, dat de doorslag gaf voor de deputatie om de vergunning te verlenen. Dit laatste blijkt uit het gegeven dat de deputatie de inhoud van dit eensluidende verslag woordelijk heeft overgenomen.

De verwijzing naar het arrest nr. A/2015/0341 van 2 juni 2015 gaat wel degelijk op, aangezien uw Raad in dat arrest niet enkel een schending van de VCRO vaststelde in het licht van de gewijzigde aanvullende plannen, maar tevens een schending van de hoorplicht, doordat de betrokkene nooit in kennis werd gesteld van het tweede verslag van de PSA en daarop niet kon repliceren. Uw Raad stelde het volgende:

“Uit het voorliggend dossier blijkt nochtans dat de verzoekende partijen voorafgaand aan de hoorzitting tijdig van hun recht gebruik hebben gemaakt om het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op te vragen. Het eerste (andersluidend) verslag werd hen bezorgd, het tweede (dat dateert van na de hoorzitting) niet. De verzoekende partijen hebben bijgevolg geen kans gehad om de gewijzigde plannen en het

aangepast verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorafgaand aan de beslissing in te kijken en hun bezwaren of bemerkingen te doen gelden.”

Ook in een ander arrest van uw Raad werd eenzelfde standpunt ingenomen omtrent een bijkomend verslag van de PSA. Merk op dat in die zaak de PSA zelfs een gelijkkluidend standpunt innam in zijn twee adviezen, hetgeen in deze zaak niet het geval is en dus een bijkomend nadeel vormde voor de verzoekende partij:

“Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing, en het administratief dossier, dat er maar één hoorzitting georganiseerd is: uit niets blijkt dat de verzoekende partij de kans kreeg om kennis te nemen van het tweede verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, laat staan er nog opmerkingen over te formuleren.

De verzoekende partij is dus inderdaad niet nuttig en/of met kennis van zaken kunnen opkomen voor haar belang. Dat het tweede verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gelijkkluidend is, doet daar geen afbreuk aan en hetzelfde geldt voor het argument van de verwerende partij dat ‘het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorgelezen’ is tijdens de hoorzitting: die ‘voorlezing’ heeft overigens betrekking op het eerste verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 april 2010.” (RvVb 2 februari 2016, RvVb/A/1516/0528, p. 11).

De schending van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel is dan ook bewezen.

...

5.

De verwerende partij heeft geen laatste nota ingediend.

6.

De tussenkomende partij stelt nog:

“...

Nu tussenkomende partij met een voor haar negatief verslag van de PSA geconfronteerd werd naar aanleiding van de hoorzitting, heeft zij, hiertoe gebruik makend van haar hoorrecht, gepoogd dit voor haar negatieve standpunt af te wenden.

Dit vormt immers de essentie van de hoorzitting dat een partij de mogelijkheid geboden wordt om een voor haar negatief standpunt te weerleggen en dat zij haar zienswijze in casu duidelijk moet kunnen maken ten aanzien van het vergunningverlenende orgaan, om te pogen een voor haar negatieve beslissing af te wenden.

De hoorplicht kan uiteraard niet in het oneindige doorgetrokken worden.

Nu er (1) een hoorzitting werd georganiseerd, waarop (2) een tegensprekelijk debat werd gevoerd en (3) voorafgaand het verslag van de PSA kenbaar werd gemaakt, werd de hoorplicht gerespecteerd.

Indien naar aanleiding van het debat op de hoorzitting een gewijzigd standpunt wordt ingenomen, kan zulks geenszins tot een schending van het hoorrecht leiden, nu dit net de essentie vormt. Het is dan ook geenszins onzorgvuldig dat na de hoorzitting een gewijzigd

standpunt wordt ingenomen door de PSA, nu deze op basis van de hoorzitting tot een ander standpunt kwam.

2.

Bovendien kan verzoekende partij niet ontkennen dat het debat op de hoorzitting zich niet enkel beperkte tot de ontvankelijkheid, maar dat ook inhoudelijk de verschillende standpunten door partijen werden uiteengezet.

Zulks mede in het licht van de replieknota, die tussenkomende partij reeds had neergelegd, voorafgaand aan de hoorzitting, en die gelijktijdig aan verzoekende partij was overgemaakt.

Hieruit bleek reeds dat het standpunt van de PSA foutief was en aan de hand van stukken kon worden weerlegd. Bovendien werd hierin ook inhoudelijke argumentatie opgenomen.

Verzoekende partij was derhalve op de hoogte, voorafgaand aan de hoorzitting, dat het debat ook ten gronde gevoerd zou worden, wat ook door alle aanwezige partijen gebeurde.

Derhalve heeft verzoekende partij volwaardig gebruik kunnen maken van haar hoorrecht en werd de hoorplicht geenszins geschonden..

...

Beoordeling door de Raad

1.

In haar derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van de hoorplicht, zoals vervat in de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 VCRO, omdat zij het nieuw, bijkomend, na de hoorzitting opgesteld verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet ontvangen heeft.

1.1

De Raad verwerpt vooreerst de exceptie van de verwerende partij over het belang van de verzoekende partij bij dit middel.

Een verzoekende partij heeft in beginsel belang bij een middel wanneer de vernietiging van de bestreden beslissing op basis van dat middel voor haar een voordeel kan teweegbrengen of wanneer de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld.

Dat de verwerende partij het standpunt van de verzoekende partij reeds kende door de oorspronkelijke (in eerste administratieve aanleg genomen) weigeringsbeslissing van de verzoekende partij is irrelevant.

De verzoekende partij is benadeeld door het niet aan haar bezorgen van een nieuw, en positief, verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, omdat zij niet heeft kunnen repliceren op dit verslag, waarin de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag voor het eerst inhoudelijk bespreekt.

1.2

De Raad verwerpt eveneens de exceptie van de tussenkomende partij die eveneens het belang van de verzoekende partij bij dit middel betwist, maar dan omdat de verzoekende partij zelf de aanvraag volledig en ontvankelijk verklaard heeft, hetgeen echter een verkeerde lezing is van het derde middel van de verzoekende partij (dat betrekking heeft op het niet meedelen van het nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar).

2.

Het oorspronkelijk advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 31 maart 2016 is ongunstig omdat de nodige eigendomsbewijzen en volmachten in het aanvraagdossier ontbraken: omwille van deze legaliteitsbelemmering is er in het verslag geen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Tijdens de hoorzitting van 12 april 2016 legt de tussenkomende partij de eigendomsbewijzen en volmachten neer, waarna de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 18 april 2016 een nieuw verslag opstelt, met een onderzoek naar de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening (en het advies het administratief beroep van de tussenkomende partij in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen).

Het wordt niet betwist dat dit nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet meegedeeld is aan de verzoekende partij, die wel het eerste (andersluidend) verslag ontvangen heeft.

De verzoekende partij heeft bijgevolg geen kans gekregen haar eventuele bezwaren of bemerkingen te formuleren in verband met de neergelegde eigendomsbewijzen en volmachten of over de nieuwe (inhoudelijke) beoordeling van de aanvraag door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De vraag welke bijkomende argumenten de verzoekende partij nog kon formuleren op dit verslag is irrelevant, nu vaststaat dat de verzoekende partij dit nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin voor het eerst de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening inhoudelijk werd beoordeeld, niet ontvangen heeft.

De Raad oordeelt dat de argumentatie van de verwerende partij dat het standpunt van de verzoekende partij betekent dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geen nieuw verslag meer mag opstellen na de hoorzitting naast de kwestie is.

De verzoekende partij voert terecht aan dat zij het nieuw verslag niet ontvangen heeft en zij dus niet de kans gekregen heeft hierop te repliceren.

De verwerende partij schendt met de bestreden beslissing dan ook artikel 4.7.23, §1 VCRO en de hoorplicht.

Het derde middel is gegrond.

VII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv BOUW FRANCIS BOSTOEN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 mei 2016, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een terrein in 3 loten voor groepswoningbouw op de percelen gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Kallohoekstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummers 1084 en 1085.
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen vier maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 januari 2018 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS