

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0284 van 15 april 2014  
in de zaak 1011/0348/A/8/0298

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Veerle TOLLENAERE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

[REDACTED]  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Tom VAN DE VOORDE en Filip GIJSSELS  
kantoor houdende te 9900 Eeklo, Gentsesteenweg 56  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 december 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 28 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 20 juli 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in 10 loten.

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

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 13 december 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 21 januari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Jan BERGE heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verzoekende partij, en mevrouw [REDACTED] verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

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

## **III. TUSSENKOMST**

De nv [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 21 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 28 februari 2011 de tussenkommende partij, als aanvrager van de verkavelingsvergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen, en vastgesteld dat het verzoek ontvankelijk lijkt. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

De tussenkommende partij heeft tevens een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden voorgelegd.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

1.

Op 15 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkommende partij bij het college van burgemeester en schepenen van Lochristi een aanvraag in voor het verkavelen van gronden met een oppervlakte van 80a 10ca in 10 loten voor woningbouw.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied met landelijk karakter en parkgebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 30 juni 1994 goedgekeurd algemeen plan van aanleg Lochristi, meer bepaald in de landelijke woonzone (artikel 6) en de zone voor openbaar groen (artikel 19).

De aanvraag is ook gelegen in het gezichtsveld van het monument 'Kasteel Rozelaar', definitief beschermd bij ministerieel besluit van 17 oktober 1995. De gronden palen aan de beschermde ■■■.

De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een bijzonder plan van aanleg of een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

2.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 februari 2010 tot en met 24 maart 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend. Het college van burgemeester en schepenen heeft dit in haar voorafgaand advies weerlegd.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed brengt op 26 mei 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De adviezen van de Polder Moervaart en Zuidlede van 8 maart 2010 en van de Vlaamse Milieumaatschappij nv van 19 maart 2010 zijn gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi verleent een voorwaardelijk gunstig vooradvies, zeggend dat de voorwaarden van de verschillende adviesverlenende instanties moeten worden nageleefd.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 6 juli 2010 het volgende ongunstig advies:

"...

*De aanvraag is niet vatbaar voor vergunning om reden dat de verkavelingsaanvraag geen rekening heeft gehouden met de normen en de percentages betreffende de verwezelijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27/3/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.*

*Er zijn geen elementen voorhanden in het dossier om te stellen dat het dossier is ingediend vóór 1 september 2009 (ontvangstbewijs afgeleverd op 15/2/2010, verkavelingsplan opgemaakt op 11/2/2010 volgens het titelplan, externe adviezen uitgebracht in 2010,...);*

*Het verkavelingsdossier is niet opgemaakt volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 29/5/2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning, meer bepaald:*

*-de stedenbouwkundige voorschriften dienen verplicht weergegeven te worden in tabelvorm;*  
*-de motivatienota en de foto's ontbreken in het dossier;*

*De private achtertuinstroken bij de loten 1 t.e.m. 6 zijn volgens de planologische voorzieningen van het A.P.A. gelegen in een zone voor openbaar groen hetgeen als strijdig dient beschouwd met de geldende stedenbouwkundige voorschriften voor dit gebied.*

*De verkaveling is te beperken tot het gedeelte gesitueerd binnen de landelijke woonzone type.*

*Door deze beperking zijn deze loten te beperkt in oppervlakte om te fungeren als*

*volwaardige bouwloten.  
..."*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi weigert op 20 juli 2010 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing essentieel op grond van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 28 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 oktober 2010 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

*"...*

*De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het APA Lochristi, goedgekeurd bij MB van 30 juni 1994. De aanvraag is gelegen in een landelijke woonzone type 1. In deze zone zijn de volgende stedenbouwkundige voorschriften van toepassing: (...)*

*De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de voorschriften van het APA. Een deel van de verkaveling is gelegen in de zone voor openbaar groen. Volgens het bestemmingsplan van het APA beslaat de zone voor openbaar groen een gebied tot op een afstand van 20m van de zijkant van de ■■■, terwijl de grens van de verkaveling gelegen is op slechts 8m van de ■■■. De tuinen van de loten 1 t.e.m. 6 zijn dus deels gelegen in deze zone voor openbaar groen en aldus strijdig met de bestemming. De verkaveling dient beperkt te worden tot de woonzone.*

*De overige stedenbouwkundige voorschriften worden nageleefd. De woondichtheid bedraagt 12 woonentiteiten per ha, de 10 loten zijn bestemd voor open bebouwing.*

*Het project noodzaakt de aanleg van gemeentewegen. De gemeenteraad van Lochristi heeft in zitting van 28 juni 2010 het wegtracé met de rooilijnen goedgekeurd, onder een aantal technische voorwaarden.*

*De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft een ongunstig advies gegeven omdat de aanvraag geen rekening houdt met het grond- en pandenbeleid.*

*Overeenkomstig artikel 7.3.11. van het decreet van 27 maart 2009 grond- en pandenbeleid gelden de verplichtingen om sociale lasten en lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan specifieke verkavelingsvergunningen enkel ten aanzien van verkavelingsaanvragen die vanaf 01.09.2009 in eerste administratieve aanleg worden ingediend. De datum van indiening is de datum waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt betekend. Het is pas wanneer een dossier niet ontvankelijk en/of niet volledig werd verklaard en opnieuw werd ingediend, dat dit als een nieuwe aanvraag wordt beschouwd conform voormeld artikel 7.3.11.*

*Het aanvraagdossier werd op 31 augustus 2009 ingediend. De plannen dienden met betrekking tot de wegenis gewijzigd te worden. Een ontvangstbewijs werd na aanpassing van het wegenisdossier afgeleverd op 15 februari 2010. De gemeenteraad heeft op 28 juni 2010 een beslissing genomen over de zaak der wegen.*

*Het gegeven dat het wegenisdossier niet volledig / correct werd ingediend en moest aangepast worden, is conform artikel 7.3.11. van voormeld decreet te beschouwen als een niet volledig verklaard dossier, de aangepaste plannen zijn als nieuwe aanvraag te beschouwen. Hieruit dient besloten dat de aanvraag dateert van na 1 september 2009. Een datumstempel op de kافت van het gemeentelijk dossier heeft hierbij geen enkele juridische draagwijdte. Het decreet grond- en pandenbeleid is bijgevolg van toepassing, conform artikel 4.1.8 "De bepalingen van deze onderafdeling zijn van toepassing op verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten.." De totale oppervlakte van het terrein bedraagt immers ongeveer 8000m<sup>2</sup>.*

*De verplichting tot het opstellen van de stedenbouwkundige voorschriften in tabelvorm is opgelegd door het besluit van de Vlaamse regering van 29/5/2009, en is dus evenzeer van toepassing op voorliggende verkavelingaanvraag.*

#### 1.1.1 De goede ruimtelijke ordening

*Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een vergunning, zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.*

#### 1.2 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. De verkavelingsvergunning dient te worden geweigerd.  
..."*

### 4.

Na de hoorzitting van 19 oktober 2010 beslist de verwerende partij op 28 oktober 2010 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*"...*

#### 1.2.1 De juridische aspecten

*De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het APA Lochristi, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 30 juni 1994. De aanvraag is gelegen in een landelijke woonzone type 1. In deze zone zijn de volgende stedenbouwkundige voorschriften van toepassing: (...)*

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het APA. De stedenbouwkundige voorschriften worden nageleefd. De woondichtheid bedraagt 12 woonentiteiten per ha, de 10 loten zijn bestemd voor open bebouwing.*

*Het project noodzaakt de aanleg van gemeentewegen. De gemeenteraad van Lochristi heeft in zitting van 28 juni 2010 het wegtracé met de rooilijnen goedgekeurd, onder een aantal technische voorwaarden.*

*De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft een ongunstig advies gegeven omdat de aanvraag geen rekening houdt met het grond- en pandenbeleid. Overeenkomstig artikel 7.3.11. van het decreet van 27 maart 2009 grond- en pandenbeleid gelden de verplichtingen om sociale lasten en lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan specifieke verkavelingsvergunningen enkel ten aanzien van verkavelingsaanvragen die vanaf 01.09.2009 in eerste administratieve aanleg worden ingediend. De datum van indiening is de datum waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt betekend. Het is pas wanneer een dossier niet ontvankelijk en/of niet volledig werd verklaard en opnieuw werd ingediend, dat dit als een nieuwe aanvraag wordt beschouwd conform voormeld artikel 7.3.11.*

*Het aanvraagdossier werd op 31 augustus 2009 ingediend. De plannen dienden met betrekking tot de wegenis gewijzigd te worden. Een ontvangstbewijs werd na aanpassing van het wegenisdossier afgeleverd op 15 februari 2010. De gemeenteraad heeft op 28 juni 2010 een beslissing genomen over de zaak der wegen.*

*Het gegeven dat het wegenisdossier beperkt diende aangepast, maakt niet dat onderhavige aanvraag als nieuwe aanvraag diende beschouwd te worden conform artikel 7.3.11. van voormeld decreet, de aangepaste plannen zijn niet als nieuwe aanvraag te beschouwen. Hieruit dient besloten dat de aanvraag dateert van voor 1 september 2009.*

*Het decreet grond- en pandenbeleid is bijgevolg niet van toepassing.*

#### 1.2.2 De goede ruimtelijke ordening

*Overeenkomstig art. 4.3.1. §2 VCRO wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

- 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*
- 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*
- 3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*Vermits het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een gemeentelijk plan van aanleg waarvan niet wordt afgeweken, en vermits dit gemeentelijk plan van aanleg aandachtspunten bevat m.b.t. functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de*

*bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, ... worden de voorschriften van het APA geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*Met het college van burgemeester en schepenen dient dan ook te worden besloten dat er kan aangenomen worden dat de goede ruimtelijke ordening niet zal worden geschaad, mits de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde nieuwe verkavelingsvoorschriften worden overgenomen.*

### **1.3 Conclusie**

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

*De verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals voorgesteld door het college van burgemeester en schepenen.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

Het besluit van 28 oktober 2010 van de deputatie werd op 16 november 2010 aan de belanghebbende partijen betekend.

Het beroep van 14 december 2010 is volgens artikel 4.8.16, §2 VCRO tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij**

De verzoekende partij is in artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO *nominatim* aangeduid als belanghebbende. Er is geen betwisting over deze voorwaarde voor de ontvankelijkheid.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending van artikel 7.3.11. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (hierna ook: DGPB), van het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling en de aanvraag voor een verkavelingsvergunning, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van de bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij legt uit dat de tussenkomen partij weliswaar op 31 augustus 2009 een aanvraag tot verkavelen indiende, maar op 11 februari 2010 nieuwe plannen neerlegde omdat deze met betrekking tot de wegenis moesten worden gewijzigd. De nieuwe plannen kunnen volgens de verzoekende partij niet als een aanpassing worden beschouwd, het gaat over een nieuwe aanvraag.

Op 15 februari 2010 heeft het college van burgemeester en schepenen het enige ontvangstbewijs afgegeven. De volledige onderzoekprocedure werd na de datum van het ontvangstbewijs doorlopen en heeft dan geleid tot het weigeringsbesluit van 20 juli 2010 van het college van burgemeester en schepenen.

Samenhangend stelt de verzoekende partij dat het besluit van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning wegens haar inwerkingtreding op 1 september 2009 moest zijn toegepast, wat evenmin is gebeurd. Meer in het bijzonder wordt dan een inbreuk op de bepaling van artikel 3, §1, 8° van het besluit vastgesteld, met name bevat de aanvraag geen weergave van de stedenbouwkundige voorschriften in tabelvorm.

2.

In haar antwoordnota citeert de verwerende partij de bestreden beslissing waar het stelt dat het aanvraagdossier op 31 augustus 2009 werd ingediend en het ontvangstbewijs na de aanpassing van het wegenisdossier werd afgeleverd op 15 februari 2010: “ *Het gegeven dat het wegenisdossier beperkt diende te worden aangepast, maakt niet dat de onderhavige aanvraag als nieuwe aanvraag diende beschouwd te worden conform artikel 7.3.11 van voormeld decreet*”.

Voor de verwerende partij is 31 augustus 2009 de datum van de eerste (en enige) regelmatige aanvraag.

3.

De tussenkomende partij betwist ten eerste dat zij in februari 2010 een nieuwe verkavelingsaanvraag zou hebben neergelegd. De aanvraag van 31 augustus 2009 werd niet onontvankelijk of onvolledig verklaard. Het is niet onmogelijk of ongewoon dat een dossier na de neerlegging wordt aangepast of bijgestuurd, hetgeen artikel 4.3.1, §1 VCRO zou voorzien.

De tussenkomende partij verwijst ook naar artikel 7.5.8, §1, 2° VCRO om te bevestigen dat de aanvraag van 31 augustus 2009 moest behandeld worden volgens de regels die op dat ogenblik golden. Omdat de gemeente Lochristi nog geen ontvoogde gemeente is (was), wordt de bepalende procedureregels gevonden in artikel 193, §2 van het decreet van 18 mei 1999 betreffende de ruimtelijke ordening.

De tussenkomende partij beweert verder dat uit het feit dat slechts op 15 februari 2010 een ontvangstbewijs werd afgegeven, niet kan worden afgeleid dat de aanvraag niet voor 1 september 2009 kan zijn ingediend. De aanvrager kan geen nadeel ondervinden van het talmen met het afgeven van het ontvangstbewijs.

4.

In haar wederantwoordnota herneemt en parafraseert de verzoekende partij de argumenten van haar verzoekschrift.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 7.3.11, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid luidt als volgt:



*“De bij dit decreet bepaalde verplichtingen om sociale lasten en lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan specifieke stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen, gelden ten aanzien van alle betrokken vergunningsaanvragen die vanaf de inwerkingtreding van dit decreet in eerste administratieve aanleg worden ingediend. De datum van indiening is de datum waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt betekend. De herindiening van een eerder niet ontvankelijk en /of niet volledig verklaard dossier wordt beschouwd als een nieuwe aanvraag.”*

2.

Er is op grond van het dossier geen twijfel over het feit dat het door de gemeente Lochristi afgeleverde ontvangstbewijs van de verkavelingsaanvraag is gedateerd op 15 februari 2010.

Uit het administratieve dossier blijkt even duidelijk dat het aanvraagdossier waarop het ontvangstbewijs betrekking heeft is gedateerd en ondertekend op 11 februari 2010.

De verwerende en tussenkomende partij houden vol dat het niet over een nieuwe aanvraag gaat, maar om een beperkte aanpassing van het aanvraagdossier dat op 31 augustus 2009 werd neergelegd. De wijziging heeft betrekking op het plan van de wegen.

Dit standpunt kan niet worden gevolgd.

3.

Na de neerlegging op 31 augustus 2009 werd geen ontvangstbewijs afgegeven, en evenmin een ontvankelijkheids- en volledigverklaring.

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat zowel de advisering als het openbaar onderzoek het aanvraagdossier van 11 februari 2010 tot voorwerp hebben. Het weigeringsbesluit van 20 juli 2010 van het college van burgemeester en schepenen vermeldt nauwkeurig alle data van de ingekomen adviezen en de onderzoekshandelingen. Het besluit vermeldt daarenboven dat de initiële aanvraag van 31 augustus 2009 op 5 oktober 2009 werd ingetrokken.

In de gegeven omstandigheden kan slechts worden geconcludeerd dat de verkavelingsaanvraag die is gedateerd op 11 februari 2010 en waarvoor op 15 februari 2010 het ontvangstbewijs werd afgegeven, de enige als regelmatig neergelegde in aanmerking te nemen aanvraag is.

Het is ter zake niet dienend om te onderzoeken wat de omvang is van de aanpassing van de plannen die op 31 augustus 2009 zijn neergelegd, en evenmin of er een vermoeden van de regelmatigheid van die eerste neerlegging bestaat (wat overigens niet het geval is). Uit de noodzakelijke vervollediging blijkt impliciet maar zeker dat de aanvraag onvolledig was, reden waarom klaarblijkelijk geen verklaring van volledigheid werd afgegeven.

Met de verzoekende partij wordt derhalve aangenomen dat de verkavelingsaanvraag dateert van na 1 september 2009. Zij valt bijgevolg onder de toepassing van het decreet van 29 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid. Het gaat niet over een herindiening zoals bedoeld in art. 7.3.11 DGPB.

In dat opzicht komt het middel gegrond voor.

4.

Het arrest nr. 1045/2013 van 7 november 2013 van het Grondwettelijk Hof, gewijzigd en verbeterd bij beschikking van 18 december 2013 van het Hof, vernietigt de bepalingen met betrekking tot de sociale lasten die zijn vermeld in boek 4, titel 1, hoofdstuk 2, afdeling 2, onderafdeling 1 ('gewestelijke en gemeentelijke normen') en boek 4, titel 1, hoofdstuk 3 ('sociale lasten') DGPB.

Het gevolg van het vernietigingsarrest is dat artikel 7.3.11, eerste lid, DGPB uit het rechtsverkeer is genomen en niet wordt toegepast voor wat betreft de verplichting om aan de verkavelingsvergunningen sociale lasten te verbinden.

5.

Anders is het voor wat betreft de verplichting om lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod aan de verkavelingsvergunning te verbinden.

Artikel 4.2.1. DGPB werd niet vernietigd en bepaalt:

*"De bepalingen van deze afdeling zijn van toepassing op :*

*1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;*

*2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;*

*3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;*

*4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.*

*In elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in het eerste lid, wordt een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan :*

*1° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen : veertig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod;*

*2° voor wat betreft gronden die eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen :*

*twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.*

*Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief, vermeld in artikel 4.1.2, verwezenlijkt is, kan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bescheiden Wonen, vermeld in artikel 4.2.2, afzien van het opleggen van een percentage bescheiden woonaanbod, of een percentage bescheiden woonaanbod hanteren dat lager is dan de normering, vermeld in het tweede lid. Voormelde bekendmaking geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005."*

De aangevraagde verkaveling bevat tien loten en heeft betrekking op een oppervlakte van 80a 10ca, derhalve meer dan een halve hectare. Aan de toepassingsvoorwaarden van

artikel 4.2.1, 1° is voldaan. De bepaling moet, gelet op het indienen van de aanvraag na 1 september 2009, worden toegepast. Uit het dossier blijkt niet dat dit is gebeurd.

Het middel is in die mate gegrond.

6.

Het middel stelt ook de schending van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning aan de orde.

Het genoemde besluit trad volgens haar artikel 12 in werking op 1 september 2009.

Uit wat hierboven is gezegd staat vast dat de aanvraag na 1 september 2009 werd ingediend, zodat het besluit op de aanvraag moet worden toegepast.

Artikel 3, §1, 8° van het besluit bepaalt dat de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling verplicht worden weergegeven in tabelvorm met in de linker kolom een toelichting per voorschrift en in de rechter kolom de bindende bepalingen.

De bestreden beslissing geeft de stedenbouwkundige voorschriften in tabelvorm weer, zodat niet ten genoegen van recht kan worden vastgesteld dat de in de aanvraag aangeleverde informatie artikel 3, §1, 8° van het besluit schendt. De bepaling lijkt ten andere de openbare orde niet te raken.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van het algemeen plan van aanleg (APA) van de gemeente Lochristi, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 30 juni 1994, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1999 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij legt uit dat de achtertuinstroken van de loten 1 tot en met 6 van de verkaveling volgens de planologische bepalingen van het APA, artikel 19.1 in een zone voor openbaar groen liggen, hetgeen strijdig is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De verkaveling moet worden beperkt tot in de landelijke woonzone type 1, conform artikel 6 van het APA.

Er is daarboven een schending van de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet doordat de bestreden beslissing louter affirmatief en zonder rekening te houden met de adviezen vaststelt dat de aanvraag in overeenstemming is met het APA.

2.

De verwerende partij citeert in haar antwoordnota de door de verzoekende partij bekritiseerde affirmatie in het bestreden besluit.

Zij stelt verder dat de verzoekende partij niet bewijst dat de deputatie uitging van een feitelijk onjuist gegeven met betrekking tot de zone voor openbaar groen.

3.

De tussenkommende partij wijst er op dat alleen de loten 1 tot en met 6 deels in de zone voor openbaar groen liggen, en er op die plaats geen bijgebouwen mogelijk zijn. De stedenbouwkundige voorschriften bepalen in dat verband dat in de zone voor koeren en hovingen alleen bijgebouwen mogelijk zijn op loten 7 tot en met 10.

Zij meent dat een achtertuinstrook met absoluut bouwverbod niet noodzakelijk strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften die gelden in de zone voor openbaar groen. Zij stelt in dat verband de vraag naar de begrenzing van de zone voor openbaar groen in het APA, en onderstreept dat de verkavelingsaanvraag niets aan de bestaande bestemming wijzigt.

In de omgeving zijn er precedentes in de vorm van eerder vergunde verkavelingen, wat tot een stedenbouwkundig ongewenste situatie leidt, met name doordat de verkavelingen ongelijke begrenzingen ten opzichte van de zone voor openbaar groen krijgen.

4.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij naar haar verzoekschrift en haar initieel ongunstig advies waarin duidelijk werd aangegeven dat de verkavelde achtertuinstroken van de loten 1 t.e.m. 6 in de zone voor openbaar groen liggen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De gevraagde verkaveling ligt voor een deel binnen de perimeter van de zone waarvan de bestemming in artikel 19.1 van het APA Lochristi als volgt is bepaald:

*‘zone voor het inrichten of het beschermen van openbaar groen, parken en dreven.’*

Het hierboven geciteerde verslag van 21 oktober 2010 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt:

*‘volgens het bestemmingsplan van het APA beslaat de zone voor openbaar groen een gebied tot op een afstand van 20 m van de zijkant van de ■■■, terwijl de grens van de verkaveling is gelegen op 8 m van de ■■■. De tuinen van de loten 1 t.e.m. 6 zijn dus deels gelegen in deze zone voor openbaar groen en aldus strijdig met de bestemming.’*

Geen van de partijen brengt dit gegeven in het gedrang. Het debat over de begrenzing van de zone voor openbaar groen is overbodig.

2.

Het kan niet evident worden ingezien hoe het bestemmingsvoorschrift dat tot doel heeft om openbaar groen in te richten of te beschermen in overeenstemming kan worden gebracht met de incorporatie van het bestemmingsgebied in loten van een verkaveling voor private woningbouw.

De stedenbouwkundige voorschriften die in het bestreden besluit zijn opgenomen stellen een bouwverbod in binnen de afstand van 25 m uit de as van de ■■■, zowel voor gebouwen als voor siervijvers en openluchtwembaden. Het wordt daardoor echter nog niet duidelijk

hoe binnen de verkaveling zal kunnen worden voorzien in de *inrichting en bescherming* van *openbaar* groen. 'Verkaveling' betekent minstens dat de bij voorschrift toegelaten afsluitingen (hagen en draad) op de perceelgrenzen worden opgericht.

De verkaveling van de zone voor openbaar groen staat in die zin gelijk met een afwijking van de bestemming van de percelen zoals het conform artikel 4.4.1, §1 VCRO niet kan worden toegestaan als het gaat over afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften.

3.

Met de verzoekende partij kan worden aangenomen dat de motivering van de bestreden beslissing over de conformiteit van de aanvraag met het APA Lochristi een loutere affirmatie is die niet als een afdoende motivering kan worden gelezen en dus een schending inhoudt van artikel 2 en 3 van de formele motiveringswet van 29 juli 1991.

Dit is des te meer het geval nu de motivering geheel voorbijgaat aan de feitelijke gegevens van de zone voor openbaar groen zoals vastgesteld in artikel 19.1 van het APA, en aan de ongunstige adviezen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag.

In de bestreden beslissing zelf wordt het bestaan en de omvang van de bestemmingszone voor openbaar groen duidelijk aangegeven, zodat de motivering zowel onjuist als intern tegenstrijdig is, en het onderzoek van de aanvraag daarenboven onzorgvuldig is.

Het middel is gegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 oktober 2010, waarbij aan de tussenkommende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen in 10 loten van gronden te [REDACTED], kadastraal bekend [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkommende partij, binnen een termijn van drie maanden vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 15 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Jan BERGÉ, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van  
Bram CARDOEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de achtste kamer,

Bram CARDOEN

Jan BERGÉ