

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0229 van 14 mei 2013
in de zaak 2010/0415/SA/2/0374

In zake:

1. de heer [REDACTED],
2. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Stijn VERBIST
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*

1. de nv [REDACTED]
[REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Ludo OCKIER en Filip ROGGE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3
waar woonplaats wordt gekozen

2. het college van burgemeester en schepenen van de stad **EEKLO**, met kantoren te 9900 Eeklo, Industrielaan 2

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 30 april 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 25 maart 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo van 16 december 2009 houdende een verkavelingsvergunning in 9 loten voor woningbouw niet ingewilligd.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo van 16 december 2009 haar rechtskracht herneemt.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad heeft met het arrest van 12 oktober 2010 met nummer S/2010/0055 de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

De Raad heeft met het arrest van 15 maart 2011 met nummer A/2011/0022 de debatten heropend. De partijen werden verzocht om met een aanvullende nota en binnen een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de betekening van het arrest, te antwoorden op 2 ambtshalve geformuleerde middelen.

De verwerende partij, de verzoekende partijen en de eerste tussenkomende partij hebben tijdig een aanvullende nota ingediend.

3.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 juni 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Najat JOUNDI die loco advocaat Stijn VERBIST verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Sarah DECLERCQ, die loco advocaten Ludo OCKIER en Filip ROGGE verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, zijn gehoord.

De tweede tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

4.

De vordering is aanvankelijk ingesteld door meer verzoekende partijen. De Raad heeft met het arrest van 12 oktober 2010 met nummer A/4.8.18/2010/0024 het beroep van [REDACTED], de familie [REDACTED] en de bvba [REDACTED] onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

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

1.

De nv █████ verzoekt met een aangetekende brief van 22 juli 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 9 september 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad EEKLO verzoekt met een aangetekende brief van 26 juli 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 9 september 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 2 april 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor het verkavelen van een terrein in 9 loten voor woningbouw. De geplande verkaveling voorziet in een eerste fase in 6 loten voor halfopen bebouwing en 3 loten voor gesloten bebouwing.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan 'Eeklo-Aalter' gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 april 2009 tot 8 mei 2009, worden drie bezwaarschriften ingediend.

De Vlaamse maatschappij voor watervoorziening brengt op 29 april 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Waterlopen van de provincie Oost-Vlaanderen brengt op 7 mei 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De stedelijke brandweer brengt op 7 mei 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 11 mei 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Distributienetbeheerder Imewo brengt op 29 mei 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De nv Waterwegen en Zeekanaal brengt op 8 juni 2009 een gunstig watertoetsadvies uit.

Het wegenisdossier wordt door de gemeenteraad van de stad Eeklo onder voorwaarden goedgekeurd in de zitting van 21 september 2009.

De tweede tussenkomende partij verleent in zitting van 16 december 2009 de gevraagde verkavelingsvergunning. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Omtrent deze bezwaarschriften nam het schepencollege in zitting van 24 juli 2009 volgende standpunten in:

Het bezwaar dat per mail ontvangen werd wordt als ontvankelijk aanvaard omdat de mail tijdig ontvangen werd, ondanks het feit dat de schriftelijke versie pas na het einde van het openbaar onderzoek werd ontvangen, zijnde 11 mei 2009.

Alle ingediende bezwaren worden als volgt weerlegd:

1. ...
2. ...
3. *Het gaat hier over een verkaveling van slechts 9 woningen die aansluit op een bestaande verkaveling. De bestaande en de nieuwe verkaveling zijn zo geconcipieerd dat er niet snel gereden kan worden. Het wegdek in de nieuwe verkaveling bestaat uit een betonstrook van 3m breed, een greppel van 0.30m met aansluitende grasdallen. Deze opbouw laat niet toe dat er snel gereden wordt. De zichtbaarheid op de weg vanuit lot 23 (huisnr. 6) in de bestaande verkaveling is voldoende gegarandeerd.*
4. *De totale breedte van de rijweg is 5m (0.90m grasdal, 3m beton, 0.30m greppel en 0,80m grasdal) Dergelijke profiel laat kruisende wagens toe.*
5. *De aansluiting van de bestaande en de nieuwe weg ligt op publiek domein en is logisch. De rijweg van beide verkavelingen sluit op elkaar aan. De klinkers tussen de nieuwe rijweg en de toegang tot het lot 6 van de bestaande verkaveling blijven behouden.*
6. *Tussen de voorliggende verkaveling en de toekomstige verkaveling richting ■■■ is geen verbinding voor autoverkeer voorzien, enkel voor fietsers en voetgangers. De 9 bijkomende woongelegenheden zullen de bestaande verkaveling van de 7^{de} Regiment ■■■ niet overmatig belasten. De woningen in het verder te ontwikkelen gebied moeten hoe dan ook aansluiten op ■■■ en zullen niet voorbijkomend verkeer in de bestaande verkaveling zorgen. Trouwens de mogelijke ontwikkeling naar ■■■ toe is onzeker en dit is een project voor op lange termijn. Er is in deze zone nog altijd een bedrijf actief.*
7. *Op 2 juni 2006 werd op vraag van de eigenaar van lot 23 (7^{de} Regiment ■■■ 6) een verkavelingswijziging (...) goedgekeurd waarbij er toegang werd gecreëerd naar het terrein van de huidige verkaveling. Het lijkt ons onlogisch dat de eigenaar van lot 23 daar nu bezwaar tegen inbrengt.*
8. *In nieuwe (duurzame) verkavelingen wordt meer en meer gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen (oa grasdallen) in functie van een integraal waterbeheer. Bovendien wordt de weg visueel smaller. De weg heeft een verschijningsvorm van 3.30m, terwijl hij in werkelijkheid 5m breed is. Dergelijke infrastructuur heeft dus ook meer een groen karakter. Het smakeloos en/of onveilig zijn van dergelijke materialen is een subjectief aanvoelen.*
9. *De voorliggende verkaveling vormt een woonerf met eenheid in architectuur en materiaalgebruik, ook wat betreft de rijweg. Ook in andere woonwijken is het niet zo dat per definitie alle straten in hetzelfde materiaal zijn aangelegd. Dit eigen karakter verhoogt de herkenbaarheid in en van de wijk.*
10. ...
11. *11.a: De voorliggende verkaveling is gesitueerd tussen de bestaande verkaveling van de 7^{de} Regiment ■■■ en het ■■■. Landschappelijk vormt de nieuwe verkaveling een overgang tussen deze twee zones. Over het principe tot bebouwen van de grond met*

geschakelde woningen (toen voorstel tot 6 aaneengesloten woningen) op kleinere percelen werd op 29-09-2003 een stedenbouwkundig attest afgeleverd. Toen reeds was het standpunt dat de ingesloten locatie een uniek stedenbouwkundig geheel vormt waarbij een woonproject met architecturale eigenheid en drie bouwlagen, gericht naar het ■■■ aanvaardbaar was. De huidige verkavelingsaanvraag past in de schaal en de omgeving van het ■■■ en houdt voldoende afstand tot de woningen in de bestaande verkaveling. De afstand tussen de woningen (kroonlijst 6m) in de bestaande verkaveling en de woningen (kroonlijst 9m) in de voorliggende verkaveling bedraagt 25 m. De afstand tussen de woningen in de bestaande verkaveling is ongeveer 12m. Deze verhoudingen zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. Bovendien worden de 9 woningen als eenheid ontworpen met een architecturale kwaliteit die het eigen karakter van dit nieuw deel van de wijk zal tekenen...

...

De aanvraag betreft een verkaveling voor woningbouw met aanleg van nieuwe wegenis, gelegen in een woongebied en is aldus in overeenstemming met de bovenvermelde bepalingen.

De bezwaarschriften ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden door het schepencollege weerlegd in zitting van 24-07-2009.

De verkaveling past binnen het 'Melkwegproject' waar er naar gestreefd wordt om het uitzicht vanaf de bestaande lijninfrastructuren (hier het ■■■) om te vormen van achterkanten van projecten naar voorkanten.

Conform de krachlijnen voor een geïntegreerd rioleringsbeleid in Vlaanderen werd een gescheiden rioleringsstelsel ontworpen. Het hemelwater afkomstig van de wegenis kan enerzijds infiltreren in de voorziene strook grasdallen naast de zijweg en wordt anderzijds afgevoerd via een aan te leggen betonnen buis die vertraagd zal lozen in de bestaande waterloop langsheen het ■■■.

Het wegenisdossier werd door de gemeenteraad goedgekeurd in zitting van 21 september 2009.

Algemene conclusie

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

..."

De verkavelingsvergunning omvat tevens een aantal strikte voorwaarden, onder meer in verband met de afwatering en het rooien van bomen en groen.

Onder meer de verzoekende partijen tekenen tegen deze vergunningsbeslissing op 19 januari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 maart 2010 het beroep van de verzoekende partijen niet in te willigen en de verkavelingsvergunning die door de tweede tussenkomende partij in de zitting van 16 december 2009 werd afgeleverd, haar rechtskracht te laten hernemen.

Na de hoorzitting van 16 maart 2010 beslist de verwerende partij op 25 maart 2010 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning die door de tweede tussenkomende partij in de zitting van 16 december 2009 werd afgeleverd, haar rechtskracht te laten hernemen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling

De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

...

De interne dienst Waterlopen van het provinciebestuur Oost-Vlaanderen bracht op 7 mei 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Advies werd uitgebracht door de V.M.M. op 11 mei 2009 en door de nv Waterwegen en Zeekanaal op 8 juni 2009. Beide adviezen omvatten een zeer omstandige evaluatie van de invloed van het voorgestelde project op het watersysteem en komen tot de conclusie dat het gevraagde kan aanvaard worden.

Er is bijgevolg geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integrale waterbeleid worden niet geschaad.

....

De stelling van appellanten dienaangaande kan bijgevolg niet bijgetreden worden. Voorliggende aanvraag doorstaat de watertoets wel degelijk, mits naleven van de opgelegde voorwaarden, wat geëist wordt in de verleende vergunning.

De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan, zoals hoger omschreven.

Er wordt in het verkavelingsontwerp voorzien in de aanleg van een nieuwe wegenis, teneinde alle loten te ontsluiten langsheen de 7^{de} regiment [REDACTED].

De gemeenteraad van Eeklo heeft in zitting van 21 september 2009 een voorwaardelijk gunstige beslissing uitgebracht met betrekking tot de nieuwe wegenis.

Hierbij werden volgende voorwaarden gesteld:

- *de verplichting voor de verkavelaar om de kosten te dragen voor alle infrastructuurwerken binnen de grenzen van de rooilijn, met name bestrating, riolering, boordstenen, greppels, trottoirs, opritten, beplantingen, evenals de aanleg van water- en elektriciteitsbedeling, openbare verlichting, telecommunicatie en telefonie, en de kosten voor gas- en kabeldistributie. De verkaveling wordt, voor wat de verkoop of vervreemding van de kavel betreft, slechts uitvoerbaar nadat door de verkavelaar de bewijzen worden voorgelegd waaruit blijkt dat hij heeft voldaan aan de nodige financiële verplichtingen inzake de aanpassing/aanleg van voormelde nutsvoorzieningen. Het college van burgemeester en schepenen zal slechts stedenbouwkundige vergunningen afleveren nadat de aanpassingen aan de nutsleidingen werden uitgevoerd.*

- De keuze en de inplanting van de masten en armaturen voor de openbare verlichting moet in voorafgaand overleg gebeuren met de stedelijke technische dienst en met de stedelijke duurzaamheidsambtenaar. Het definitief voorstel wordt ondertekend voor akkoord door alle partijen en wordt als bindende bijlage bij het verkavelingsdossier gevoegd.
- Voorafgaand aan de uitvoering van de werken dient de verkavelaar een bankwaarborg te stellen, die de volledige kostprijs dekt van alle hierboven omschreven werken, vermeerderd met 20% voor onvoorziene kosten. Die bankwaarborg wordt gesteld bij een door het college van burgemeester en schepenen erkende financieringsinstelling, die zich hoofdelijk verbindt voor de uitvoering van de werken; het saldo van de bankwaarborg zal pas teruggestort worden bij de goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen van de definitieve oplevering van de werken.
- Bij de aanvraag tot voorlopige oplevering van de wegenis- en infrastructuurwerken, voegt de verkavelaar een digitaal georeferencieerd (in het Lambert 72-coördinatenstelsel) as-built-plan van de wegenis- en infrastructuurwerken van de verkaveling, bij voorkeur in dwg-formaat, mét een opmetingsplan per lot en met de aquadatafiches. Eveneens wordt één geplotte versie overgemaakt.
- de kosteloze afstand aan de stad Eeklo van de volledige bedding van de nieuw aan te leggen wegenis na de definitieve oplevering der werken, met inbegrip van groenzones, riolering en openbare verlichting. De verkavelaar duidt een notaris aan voor de opmaak van de overdrachtsakte en draagt hiervoor de kosten.
Deze voorwaarden dienen integraal opgenomen te worden als voorwaarde, bij een gunstige beoordeling van de verkavelingsaanvraag.

De goede ruimtelijke ordening

De voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van het terrein in negen loten, bestemd voor het oprichten van zes halfopen en drie gesloten eengezinswoningen, gekoppeld opgetrokken in drie blokjes van drie woningen.

Het terrein ligt op ongeveer 1,5 km ten zuiden van de Expresweg E34/N49 Antwerpen-Zeekust, ten zuiden in de nabijheid van de oude spoorlijn Maldegem-Eeklo, momenteel nog in functie van een stoomtreinverbinding, en ten noorden van de gewestweg N9. Het gaat hier bijgevolg om een terrein dat deel uitmaakt van een gebied dat gevat zit tussen lijninfrastructuren van diverse aard, die mee de aanleg van deze plek bepalen.

De voorliggende verkaveling is gelegen tussen de bestaande verkaveling van de 7^{de} Regiment [REDACTED] en het [REDACTED].

De voorgestelde ontsluitingswijze is voldoende kwalitatief, gelet op de aard van de verkavelingswegenis waarop aangesloten wordt. De toename van de verkeersdruk op de aanpalende verkaveling zal tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Landschappelijk vormt deze nieuwe verkaveling een ruimtelijke overgang tussen twee zones, namelijk tussen de achterliggende wijk langs de 7^{de} Regiment [REDACTED] en omgevende straten enerzijds en het [REDACTED] anderzijds. Het perceel is namelijk als restspie gelegen tussen de beide zones.

De aanwezigheid van de waterweg, met naastliggende trekweg, momenteel een wandelweg, biedt een kwalitatieve openbare ruimte, in verhouding tot het te verkavelen terrein, zodat een dichter bebouwingspatroon kan aanvaard worden. Daarenboven dient met het oog op een duurzaam ruimtelijk orderingsbeleid verdicht worden daar waar dit op een kwalitatieve wijze mogelijk is. Onderhavige plek is te beschouwen als een van die plekken waar een kwalitatieve verdichting, conform de geldende tijdsgeest, kan doorgevoerd worden, gelet op het vrij open -door de aanwezigheid van het kanaal en aanhorigheden- maar toch tussen lijninfrastructuur ingesloten karakter. Deze ligging tussen de verkaveling en het kanaal maakt het voorzien van drie volwaardige bouwlagen onder plat dak, i.f.v. woningen gericht naar het kanaal dan ook aanvaardbaar.

Voor het principieel bebouwen van de grond met geschakelde woningen, op kleinere percelen, werd op 29 september 2003 een gunstig stedenbouwkundig attest afgeleverd, dit op een vraag die zich beperkte tot zes gekoppelde woningen. Dit stedenbouwkundig attest is evenwel vervallen en geeft enkel aan dat toen geoordeeld werd dat wat toen gevraagd werd op deze plek kon. Dit betekent evenwel niet dat andere ontwerpen niet op deze plek aanvaardbaar waren en zijn.

Ook toen al was het standpunt van het college van burgemeester en schepenen, dat de ingesloten locatie een uniek stedenbouwkundig geheel vormt waarbij een woonproject, dat gerealiseerd wordt met een architecturale eigenheid en 3 bouwlagen, gericht naar het [REDACTED] aanvaardbaar was.

De verkavelingsaanvraag past volgens het college binnen het 'Melkwegproject' waar er naar gestreefd wordt om het uitzicht vanaf de bestaande lijninfrastructuren (hier het [REDACTED]) om te vormen van achterkanten van projecten naar voorkanten. Deze beleidsvisie van het college van burgemeester en schepenen wordt gevolgd.

De in deze optiek gemaakte keuze om de weg aan de kant van het kanaal te leggen is op ruimtelijk vlak om vele redenen te verkiezen boven een weg aan de achtertuinen van de in de aansluitende verkaveling gelegen kavels. **De dynamiek die een dergelijke weg gecreëerd wordt is minder compatibel met achtertuinen dan gelijkaardige achtertuinen, zoals in voorliggend ontwerp.**

De voorliggende verkavelingsaanvraag past dan ook in de schaal en de omgeving van het [REDACTED].

Binnen de invulling van de negen loten, wordt terdege rekening gehouden met voldoende ruime afstanden tot de bestaande woningen in de achterliggende en op het project aansluitende verkaveling.

Twee van de drie achteraan aansluitende loten uit de aanpalende verkaveling werden bebouwd met woningen bestaande uit twee volwaardige bouwlagen bijkomend afgewerkt met een hellend dak. Hierbij dient vastgesteld dat het dakpunt van deze twee woningen quasi even hoog of zelfs hoger zal reiken als de hoogte van de platte bedaking van de woningen in de voorliggende aanvraag, namelijk 9 m.

Ook de afstand tussen deze woningen met kroonlijst 6 m, in de bestaande verkaveling, en de woningen met kroonlijst platte bedaking op 9 m, uit de voorliggende verkaveling bedraagt ongeveer 25 m. Enkel voor de loten 2 en 3 wordt deze afstand ietwat beperkter tot ca. 17 m. Deze verhoudingen zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar, en eigen aan verdichtingsprojecten. De afstand die door de voorziene woningen

gevrijwaard wordt t.o.v. de perceelsgrenzen van de aanpalende verkaveling is quasi even groot of groter dan deze die in de aanpalende verkaveling gevrijwaard worden t.o.v. deze grens.

De afstand tussen de woningen op de loten in de bestaande achterliggende verkaveling is zelfs ruim korter en bedraagt ongeveer 12 m.

Bovendien wordt in de verkavelingsvoorschriften opgelegd dat de beoogde woningen per groep van 3 als één eenheid zullen ontworpen worden met eenzelfde architecturale eigenheid, kwaliteit en materiaalgebruik, en dat de 3 groepen samen tevens een architecturaal geheel dienen te vormen.

Deze gezamenlijke eigenheid zal het eigen karakter van dit nieuw deel van de wijk dan ook duidelijk tekenen.

De goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke ordening van de omgeving worden niet in het gedrang gebracht.

De bezwaarschriften ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden door het schepencollege weerlegd in zitting van 24 juli 2009. De visie en de beoordeling van het college met betrekking tot de ingediende bezwaren kan bijgetreden worden.

Er bestaan dan ook geen ruimtelijke bezwaren tegen het verlenen van de verkavelingsvergunning.

Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat de derdenberoepen niet voor inwilliging vatbaar zijn.

De verkavelingsvergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 16 december 2009 kan haar rechtskracht hernemen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Met het tussenarrest van 15 maart 2011 met nummer A/2011/0022 heeft de Raad beslist dat het beroep tijdig is. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partijen

De Raad heeft met het tussenarrest van 15 maart 2011 met nummer A/2011/0022 vastgesteld dat de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Met het tussenarrest werd ook vastgesteld dat de verzoekende partijen zich voldoende hebben geïdentificeerd en dat het ontbreken van de voornamen in het inleidend verzoekschrift de rechten van verdediging van de andere partijen niet heeft geschaad. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In het enig middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §2 VCRO, de goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van artikel 1.1.4 VCRO en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij de inpasbaarheid van de aanvraag op het vlak van mobiliteit en de veiligheid, de ruimtelijke draagkracht (ruimtegebruik en bouwdichtheid) en de onmiddellijke omgeving onvoldoende heeft onderzocht en gemotiveerd.

De verwerende partij zou met betrekking tot het mobiliteitsaspect onterecht stellen dat de ontsluitingswijze voldoende kwalitatief is. De toegangsweg, die deel uitmaakt van de huidige verkaveling, is volgens de verzoekende partijen slechts 3,60 meter breed. Bovendien zou de verwerende partij enerzijds toegeven dat de verkeersdruk voor de aanpalende verkaveling zal toenemen, maar anderzijds stellen dat deze tot een aanvaardbaar niveau zal beperkt blijven, zonder dit echter aan te tonen aan de hand van concrete gegevens.

De verzoekende partijen wijzen er verder op dat er in de bestaande naastliggende verkaveling een woningdichtheid is van ongeveer tien woningen per hectare, terwijl de bestreden verkavelingsvergunning maar liefst negen woningen voorziet op ongeveer 0,35 hectare. Deze woondichtheid kan volgens hen niet worden verantwoord door de aanwezigheid van een waterweg en een trekweg. De woon- en levenskwaliteit van de bewoners uit de bestaande verkaveling zal dan ook met rasse schreden achteruit gaan.

Nog volgens de verzoekende partijen heeft de verwerende partij geenszins rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving. De vergunde verkaveling zou immers op geen enkele wijze aansluiting vinden bij de bestaande verkaveling waarin de verzoekende partijen wonen. De bestaande verkaveling is gericht op vrijstaande woningen op ruime percelen terwijl de geplande verkaveling gericht is op halfopen en zelfs gesloten bebouwing op kleine percelen.

2.

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot de mobiliteitsimpact dat het niet kennelijk onredelijk is te oordelen dat de toename van de verkeersdruk door 9 bijkomende woningen, die ontsloten worden via de bestaande verkaveling, tot een aanvaardbaar niveau beperkt zal blijven. De beoordeling vloeit volgens de verwerende partij voort uit de gegevens van de aanvraag en behoeft geen verdere toelichting.

De verwerende partij haalt nog aan dat het begrijpelijk is dat de bewoners van huis nummer 6 liever aansluiten op de pijpenkop van een doodlopende straat, doch dit betekent volgens de verwerende partij nog niet dat de last van meer voorbijgaand verkeer bovenmatig zal zijn. Aangezien de straat doodlopend blijft, is doorgaand verkeer niet mogelijk. Zowel de bestaande als de nieuwe wegenis zijn bovendien zo ingericht dat er volgens de verwerende partij niet snel gereden kan worden.

De verzoekende partijen zouden bovendien niet aantonen waaruit de beweerde overlast zou bestaan.

De verwerende partij citeert verder haar bestreden beslissing en stelt dat uit het geciteerde blijkt dat er wel degelijk een zorgvuldige en afdoende beoordeling van de ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke woonomgeving heeft plaatsgevonden. De overwegingen omtrent de inrichting van de percelen en de afstand tot de bestaande woningen zijn volgens haar voldoende draagkrachtige motieven om de conclusie dat de draagkracht van de onmiddellijke woonomgeving door dit project niet wordt overschreden, te schragen. Uit de bestreden beslissing blijkt ook waarom een verdichting naar de waterweg toe positief werd beoordeeld.

3.

De eerste tussenkomende partij wijst er op dat alle bevoegde instanties een gunstig advies hebben uitgebracht.

Zij voegt hier ook nog aan toe dat het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo met betrekking tot de mobiliteit alleen maar onderschreven kan worden als zijnde pertinent en naar de feiten gemotiveerd. Dit wordt door de verzoekende partijen in beroep ook niet effectief weerlegd.

De verwerende partij heeft volgens haar dan ook terecht geoordeeld dat het terrein aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg ligt, de voorgestelde ontsluitingsweg voldoende kwalitatief is en de toename van de verkeersdruk op de aanpalende verkaveling tot een aanvaardbaar niveau zal beperkt blijven. De verzoekende partijen kunnen immers niet eisen dat een openbare weg enkel ter hunner beschikking blijft en niet door andere omwonenden bijkomend kan worden gebruikt.

De ingeroepen artikelen 4.3.1, §2 VCRO en 1.1.4 VCRO beletten volgens de eerste tussenkomende partij ook niet dat er een moderne visie wordt gehanteerd omtrent het begrip densiteit. Op het thans te verkavelen perceel was er voorheen een groot bedrijfsgebouw aanwezig dat naar volume en impact een veel grotere impact had dan de thans vergunde verkaveling.

Met betrekking tot de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving stelt de eerste tussenkomende partij ten slotte nog dat er geen enkele regel voorhanden is welke aan een eigenaar of projectontwikkelaar de verplichting oplegt dat een gebied of perceel dat niet binnen een bepaalde verkaveling is begrepen, niettemin volledig moet overeenstemmen met hetgeen in de voorschriften van de aanpalende verkaveling wordt voorzien. De verzoekende partijen tonen

volgens de eerste tussenkomende partij dan ook niet aan dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is, gebrekkig zou zijn gemotiveerd of door onzorgvuldigheid zou zijn aangetast louter door de aanwezigheid van de andere soort verkaveling.

4.

De tweede tussenkomende partij brengt geen concreet antwoord op het opgeworpen middel. Zij beperkt zich er toe te stellen dat gezien het ontwerp van verkaveling aan de reeds door haar geuite visie op het betreffende gebied beantwoordt, zij de verkavelingsaanvraag heeft ingewilligd en dat de verwerende partij deze visie onderschreven heeft.

Beoordeling door de Raad

1.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een woongebied en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt.

Het aangevraagde is ook niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet vervallen verkaveling bestaat, zodat het vergunningverlenend bestuursorgaan dient te onderzoeken of het in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn 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 VCRO.

2.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake 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 tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

De verzoekende partijen halen in hun middel aan dat de verwerende partij de aanvraag onvoldoende heeft getoetst aan de criteria van 4.3.1, §2 VCRO en meer in het bijzonder aan het mobiliteits- en veiligheidsaspect, de ruimtelijke draagkracht en de in de omgeving bestaande toestand.

4.

Met betrekking tot de impact van het betrokken verkavelingsproject op de mobiliteit en de verkeersveiligheid stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat *“de voorgestelde ontsluitingswijze voldoende kwalitatief is, gelet op de aard van de verkavelingswegenis waarop aangesloten wordt”* en dat *“de toename van de verkeersdruk op de aanpalende verkaveling tot een aanvaardbaar niveau beperkt zal blijven”*.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing eveneens dat de *“de visie en de beoordeling van het college met betrekking tot de ingediende bezwaren kan bijgetreden worden”*. De tweede tussenkomende partij beantwoordt de bezwaren met betrekking tot de mobiliteitsimpact en de veiligheid als volgt:

“ ...

1. *Het gaat hier over een verkaveling van slechts 9 woningen die aansluit op een bestaande verkaveling. De bestaande en de nieuwe verkaveling zijn zo geconcepieerd dat er niet snel gereden kan worden. Het wegdek in de nieuwe verkaveling bestaat uit een betonstrook van 3m breed, een greppel van 0.30m met aansluitende grasdallen. Deze opbouw laat niet toe dat er snel gereden wordt. De zichtbaarheid op de weg vanuit lot 23 (huisnr. 6) in de bestaande verkaveling is voldoende gegarandeerd.*
2. *De totale breedte van de rijweg is 5m (0.90m grasdal, 3m beton, 0.30m greppel en 0,80m grasdal) Dergelijke profiel laat kruisende wagens toe.*
3. *De aansluiting van de bestaande en de nieuwe weg ligt op publiek domein en is logisch. De rijweg van beide verkavelingen sluit op elkaar aan. De klinkers tussen de nieuwe rijweg en de toegang tot het lot 6 van de bestaande verkaveling blijven behouden.*
4. *Tussen de voorliggende verkaveling en de toekomstige verkaveling richting ■■■ is geen verbinding voor autoverkeer voorzien, enkel voor fietsers en voetgangers. De 9 bijkomende woonegelegenheden zullen de bestaande verkaveling van de 7^{de} Regiment ■■■ niet overmatig belasten. De woningen in het verder te ontwikkelen gebied moeten hoe dan ook aansluiten op ■■■ en zullen niet voor bijkomend verkeer in de bestaande verkaveling zorgen. Trouwens de mogelijke ontwikkeling naar ■■■ toe is onzeker en dit is een project voor op lange termijn. Er is in deze zone nog altijd een bedrijf actief.*

...”

De verwerende partij kan haar beslissing (onder meer) motiveren door verwijzing naar de visie en de beoordeling van de ingediende bezwaarschriften door de tweede tussenkomende partij op voorwaarde dat:

- de inhoud van dit stuk kenbaar is voor de bestuurde;
- dit stuk zelf afdoende gemotiveerd is;
- de voorstellen worden bijgevalen in de uiteindelijke beslissing;
- en er geen tegenstrijdige adviezen zijn.

Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat de huidige verzoekende partijen beroep hebben ingesteld tegen de beslissing van de tweede tussenkomende partij van 16 december 2009. In deze

weigeringsbeslissing werd de beoordeling van de bezwaarschriften uitdrukkelijk opgenomen zodat de huidige verzoekende partijen de inhoud van dit stuk kenden.

De beoordeling van de bezwaren door de tweede tussenkomende partij is eveneens afdoende gemotiveerd. Er wordt op voldoende concrete wijze gemotiveerd waarom de verkeersveiligheid niet in het gedrang wordt gebracht en de bestaande verkaveling niet overmatig wordt belast.

De verzoekende partijen werpen weliswaar op dat de bestaande toegangsweg slechts 3,60 meter breed is en het op dit ogenblik een doodlopende straat is waar kinderen kunnen buiten spelen.

De Raad merkt echter op dat deze toegangsweg op heden reeds wordt gebruikt en volstaat voor de ontsluiting van de bestaande verkaveling. Bovendien stelt de Raad vast dat het laatste lot in de bestaande verkaveling reeds in 2006 een wijziging gevraagd heeft van de perceelsgrenzen, waardoor de ontsluiting naar de huidige verkaveling mogelijk werd gemaakt. Samen met de verwerende partij en de tussenkomende partijen stelt de Raad ook vast dat er geen doorgaand verkeer mogelijk is aangezien de nieuw aan te leggen weg voor de ontsluiting van de geplande verkaveling eveneens doodlopend is. Het is dan ook niet kennelijk onredelijk te stellen dat de verkeersimpact van de geplande verkaveling met 9 loten aanvaardbaar blijft.

In de bespreking van de bezwaren door de tweede tussenkomende partij wordt bovendien gesteld dat zowel de bestaande verkaveling als de nieuw aan te leggen verkaveling zo zijn geconcipeerd dat er niet te snel kan worden gereden, de zichtbaarheid voldoende wordt gegarandeerd en het kruisen van auto's mogelijk is. De verzoekende partijen tonen niet voldoende aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn.

Er zijn daarnaast geen andersluidende adviezen en de verwerende partij is de beoordeling door de tweede tussenkomende partij ook uitdrukkelijk bijgetreden. Aan de voorwaarden voor motivering door verwijzing is dus voldaan.

Door enerzijds te verwijzen naar de beoordeling van de verkeersimpact door de tweede tussenkomende partij en deze bij te treden en anderzijds ook zelf, zij het vrij beknopt, de verkeers- en veiligheidsimpact van de nieuwe verkaveling te beoordelen, heeft de verwerende partij in haar beslissing dan ook op voldoende gemotiveerde en redelijke wijze uiteengezet waarom de verkeers- en veiligheidsimpact van de nieuwe verkaveling aanvaardbaar is. De motieven zijn voldoende gekend.

5.

De verzoekende partijen stellen ook dat de geplande verkaveling de ruimtelijke draagkracht van de omgeving zal overschrijden. De nieuwe verkaveling zou qua concept ook niet verenigbaar zijn met de bestaande verkaveling, waardoor de levenskwaliteit in de bestaande verkaveling achteruit zou gaan.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij uitvoerig heeft gemotiveerd waarom het dichter bebouwingspatroon van de geplande verkaveling in de omgeving past. De beoordeling dat de aanwezigheid van de waterweg met naastliggende trekweg een kwalitatieve openbare ruimte biedt en een kwalitatieve verdichting op deze plek dus mogelijk is, komt de Raad niet kennelijk onredelijk voor.

De verwerende partij heeft in haar beoordeling eveneens rekening gehouden met de bestaande verkaveling. Door te opteren voor de aanleg van de weg langs de kant van het kanaal en de aansluiting van de achtertuinen van de nieuwe woningen aan de achtertuinen van de bestaande woningen, wordt er volgens de verwerende partij een meer compatibele invulling gegeven met de

achtertuinten van de bestaande verkaveling. De verwerende partij verwijst tevens naar een vroeger stedenbouwkundig attest waar deze inplantingswijze ook reeds voorzien was en dus aanvaardbaar werd geacht.

De verwerende partij verwijst verder naar twee van de drie achteraan aansluitende loten uit de aanpalende verkaveling en stelt hierbij vast dat de bestaande woningen met twee volwaardige bouwlagen en een hellend dak quasi even hoog of hoger reiken dan de geplande woningen van 9 meter met platte bedaking. De verwerende partij wijst er verder ook nog op dat de afstand tussen de bestaande woningen met een kroonlijsthoogte van 6 meter en de geplande woningen met een kroonlijsthoogte van 9 meter ongeveer 25 meter zal bedragen; enkel voor de loten twee en drie worden deze beperkt tot 17 meter, wat stedenbouwkundig aanvaardbaar is. De verzoekende partijen tonen niet met concrete gegevens aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn.

Dat de geplande verkaveling een ander opzet heeft dan de bestaande, met name gekoppelde woningen op kleinere percelen in plaats van vrijstaande woningen op grotere percelen, impliceert echter nog niet dat de verwerende partij op kennelijk onredelijke wijze de aanvraag zou hebben getoetst aan de in de omgeving bestaande toestand. Samen met de verwerende partij moet immers worden opgemerkt dat een toetsing aan de in de omgeving bestaande toestand niet noodzakelijk inhoudt dat het geplande gelijk moet zijn aan het bestaande, doch wel dat het er verenigbaar mee moet zijn.

Zoals in bovenstaande reeds werd vastgesteld, heeft de verwerende partij op zorgvuldige en afdoende wijze gemotiveerd waarom het geplande project qua schaal, inplanting, bouwhoogte en afstand tot de bestaande verkaveling verenigbaar wordt geacht met de in de omgeving bestaande toestand. Er is dan ook geen sprake van enige schending van artikel 4.3.1, §2 VCRO, noch van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is ongegrond.

B. Eerste ambtshalve middel

In het tussenarrest met nummer A/2011/0022 van 15 maart 2011 roept de Raad ambtshalve de schending in van artikel 4.7.21, §1, eerste lid *in fine* VCRO, van artikel 4.7.21, §8 VCRO, van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en van artikel 4.7.23, §5, eerste lid VCRO en de onwettigheid van de bestreden beslissing wegens machtsoverschrijding.

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen beamen de beoordeling van de Raad in het tussenarrest van 15 maart 2011.

2.

De verwerende partij haalt aan dat uit de motivering van de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat zij de aanvraag in overeenstemming met artikel 4.7.21, §1 VCRO in haar volledigheid heeft onderzocht en een eigen oordeel heeft gevormd over zowel de wettigheid van de gevraagde vergunning als de opportuniteit ervan. Geen enkele van de aangehaalde bepalingen uit de VCRO legt overigens specifieke vormvereisten op. Zelfs indien dit het geval zou zijn, kan uit de artikelen bezwaarlijk een middel van openbare orde worden afgeleid.

De formulering in het beschikkend gedeelte moet volgens de verwerende partij beschouwd worden als een materiële vergissing, die de wettigheid van de beslissing niet kan aantasten.

Bovendien stelt de verwerende partij dat er geen belang is bij het opwerpen van dit middel, omdat een herstelbeslissing dezelfde motivering zou bevatten en dus tot dezelfde conclusie zou komen.

3.

De eerste tussenkomende partij benadrukt dat de bestreden beslissing, gezien de bewoordingen en voorhanden zijnde overwegingen, een eigen beoordeling van de aanvraag in zich houdt en dat er dus werd voldaan aan de verplichting om een beslissing te nemen uit artikel 4.7.23 VCRO.

Uit het enkele feit dat de verwerende partij heeft gesteld dat het beroep niet kon worden ingewilligd en de verkavelingsvergunning, zoals verleend door het college van burgemeester en schepenen, haar rechtskracht hernam, kan niet worden afgeleid dat de verwerende partij niet tot afgifte van de vergunning in graad van beroep zou zijn overgegaan.

Beoordeling door de Raad

1.

Krachtens artikel 4.8.3, §2, eerste lid VCRO kan de Raad steeds ambtshalve middelen inroepen voor zover deze middelen de openbare orde betreffen. De bevoegdheidsverdeling tussen de vergunningverlenende bestuursorganen wordt geacht steeds een middel van openbare orde te zijn.

In casu heeft de verwerende partij beslist over het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van de tweede tussenkomende partij van 16 december 2009 en dit beroep niet ingewilligd.

In het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing bepaalt de verwerende partij:

“...

Artikel 1

Het beroep ingesteld door de heer Stijn Verbist, advocaat optredend als raadsman van derden, zijnde de families [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], de bvba [REDACTED] en het beroep ingesteld door de heer en mevrouw [REDACTED] tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 16 december waarbij verkavelingsvergunning voorwaardelijk werd verleend aan de nv [REDACTED] worden niet ingewilligd.

De verkavelingsvergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 16 december 2009 herneemt haar rechtskracht.

...”

Deze formulering strookt niet met de decretale opdracht van de verwerende partij, die, omwille van de devolutieve werking van het administratief beroep, volheid van bevoegdheid heeft en dus opnieuw een beslissing moet nemen over de aanvraag, door een vergunning te verlenen of te weigeren.

2.

Nu de verwerende partij het beroep ontvankelijk verklaart, kan ze niet beslissen om de beslissing van de tweede tussenkomende partij van 16 december 2009 haar rechtskracht te laten hernemen. Door de devolutieve werking van het administratief beroep komt de bestreden beslissing van de verwerende partij immers in de plaats van de beslissing van de tweede tussenkomende partij van 16 december 2009. Bovendien moet de verwerende partij een nieuwe

beslissing nemen, gebaseerd op een eigen beoordeling van de aanvraag. De overweging dat de beslissing van de tweede tussenkomende partij van 16 december 2009 haar rechtskracht herneemt, doet minstens twijfel ontstaan over deze eigen beoordeling.

De Raad oordeelt echter dat uit het overwegend gedeelte van de bestreden beslissing, en na vergelijking met de beslissing van de tweede tussenkomende partij van 16 december 2009, blijkt dat de verwerende partij de aanvraag aan een eigen onderzoek en een eigen beoordeling heeft onderworpen. De Raad leidt dit onder meer af uit de beschrijving van de plaats van de aanvraag en de aanvraag zelf in eigen bewoordingen van de verwerende partij en het uitvoerig onderzoek van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing. De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij ten gronde over de betrokken aanvraag heeft beslist en op basis van een eigen beoordeling een stedenbouwkundige vergunning wil verlenen.

Wanneer uit het overwegend gedeelte van de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat de verwerende partij ten gronde over het administratief beroep beslist, is de beslissing van de verwerende partij niet onwettig, louter omdat er in het beschikkend gedeelte, weliswaar ten onrechte, wordt gesteld dat de beslissing van de tweede tussenkomende partij van 16 december 2009 haar rechtskracht herneemt. De Raad beschouwt de onterechte stelling dat de beslissing van de tweede tussenkomende partij haar rechtskracht herneemt als een materiële vergissing die niet kan leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

Het ambtshalve ingeroepen middel is dan ook ongegrond.

C. Tweede ambtshalve middel

In het tussenarrest met nummer A/2011/0022 van 15 maart 2011 roept de Raad ambtshalve de eventuele schending in van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel.

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen beamen in hun aanvullende nota de beoordeling van de Raad dat hier op onrechtmatige en onwettige wijze een essentieel en noodzakelijk onderdeel van de behandeling van het dossier werd miskend.

De Raad heeft volgens hen terecht vastgesteld dat nu niet kan worden beoordeeld of het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar effectief in de besluitvorming werd betrokken, waardoor tot het kennelijk onzorgvuldig karakter van de bestreden beslissing wordt besloten.

2.

De verwerende partij stelt dat geen enkele bepaling uit de VCRO, noch de wet van 21 juli 1991, noch de materiële motiveringsplicht, oplegt dat de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing moeten worden opgenomen.

Ook al werden de determinerende bepalingen niet volledig overgenomen door de bestreden beslissing, kon volgens de verwerende partij nog steeds worden nagegaan of de beslissing op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is gesteund. Het verslag van de

provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maakt volgens de verwerende partij deel uit van het dossier. In casu werden de determinerende overwegingen wel degelijk volledig overgenomen.

De verwerende partij stelt verder dat dit verslag een voorbereidende stap is in de beroepsprocedure, waarin de verwerende partij het mandaat en de bevoegdheid heeft om een beslissing te nemen. De bestreden beslissing bevat volgens haar deugdelijke en afdoende motieven om deze te dragen en is dus niet behept met een kennelijk onzorgvuldig karakter.

3.

De eerste tussenkomende partij haalt aan dat uit artikel 4.7.23, §1 VCRO niet kan worden afgeleid dat in de bestreden beslissing het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dient te worden geïncorporeerd.

Er is volgens de eerste tussenkomende partij dan ook een verschil tussen de grondslagen waarop de beslissing zich dient te steunen en de uiteindelijke argumentatie en overwegingen welke zich over het ingestelde beroep uitspreken.

Beoordeling door de Raad

1.

Het formele motiveringsgebrek, met name het niet vermelden van de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van dit verslag, kan niet nuttig als schending ingeroepen worden.

De vereiste om conform artikel 4.7.23, §1 VCRO de bestreden beslissing te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betreft een vereiste van formele motivering. Deze uitdrukkelijke motiveringsplicht houdt in dat in de bestreden beslissing in de eerste plaats uitdrukkelijk verwezen wordt naar het bestaan van een eensluidend of een andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Daarnaast dient de verwerende partij in haar beslissing melding te maken van de feitelijke en de juridische determinerende overwegingen van dit verslag. Dit komt er op neer dat zij de concluderende bevindingen van dit verslag opneemt in haar beslissing. Vervolgens zal de verwerende partij zich in haar beoordeling bij het verslag kunnen aansluiten of de bevindingen uit dit verslag kunnen weerleggen.

2.

De Raad stelt vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een met de bestreden beslissing volledig gelijklopend verslag heeft opgesteld en dat naar dit verslag in de bestreden beslissing wordt verwezen.

De Raad stelt tevens vast dat de materiële motieven van de bestreden beslissing, gelijklopend aan deze van het verslag, door de verzoekende partijen werden bekritiseerd onder het enig middel. De Raad heeft dit middel als ongegrond verworpen. Er werd geen schending van de motiveringsplicht noch van de zorgvuldigheidsplicht vastgesteld.

Het niet vermelden van de concluderende bevindingen van het verslag in de bestreden beslissing heeft de verzoekende partijen dus niet belet om toch deze beoordeling te bekritisieren.

3.

Door het louter niet vermelden van de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag en mede op de gelijklopendheid van het verslag en het ongegrond bevinden van de ingeroepen middelen, is het ambtshalve middel niet dienstig voor de verzoekende partijen. Een

loutere vernietiging voor dergelijke formeel gebrek levert de verzoekende partijen immers geen enkel nuttig voordeel op.

Het ambtshalve door de Raad ingeroepen middel is dan ook onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 mei 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS