

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0718 van 1 maart 2016
in de zaak 1112/0802/SA/5/0719

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Luk DELBROUCK en Lori PARRONI
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Maastrichterstraat 99
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
departement RWO, afdeling Limburg

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Christian LEMACHE
kantoor houdende te 3800 Sint-Truiden, Tongersesteenweg 60
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 13 juli 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement RWO, afdeling Limburg van 21 juni 2012 waarbij aan de gemeente [REDACTED], hierna de aanvrager, een verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van gronden.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 19 december 2012 met nummer S/2012/0257 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van de eerste kamer van 16 april 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld en de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 25 januari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen vervolgens het beroep toegewezen aan de vijfde kamer.

Bij tussenarrest van 26 januari 2016 heeft de voorzitter van de vijfde kamer de debatten heropend teneinde de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen voor een anders samengestelde zetel.

De partijen zijn opgeroepen om opnieuw te verschijnen op de openbare terechtzitting van de vijfde kamer van 16 februari 2016.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

De procespartijen zijn schriftelijk verschenen.

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

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

III. FEITEN

Op 28 maart 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de aanvrager bij de verwerende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van grond”*.

De aanvraag betreft de ontwikkeling van restpercelen in het woonuitbreidingsgebied ten noordwesten van de deeltoren ‘[REDACTED]’. De betreffende percelen zijn gelegen aan de rand van het woonuitbreidingsgebied grenzend aan het natuurgebied.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, gelegen in woonuitbreidingsgebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Cockerill’, goedgekeurd met een besluit van de deputatie van de provincie Limburg van 4 augustus 2011.

De aanvraag werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het departement Ruimtelijke Ordening - Onroerend Erfgoed, afdeling Limburg brengt op 5 april 2012 een gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 20 april 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit dat als volgt luidt:

“ ...

■■■■■ blijft als bos behouden. Dit betekent onder meer dat in deze zone geen constructies mogen opgericht worden, geen werkzaamheden mogen gebeuren die een wijziging van de fysische toestand van het bos tot gevolg hebben, de strooisellaag van het bos niet mag verwijderd worden, geen ingrijpende wijzigingen en geen beschadigingen van bodem, strooisel-, kruid- of boomlaag mogen plaatsvinden en geen dieren mogen gehouden worden binnen omheiningen.

Indien hier werken dienen uitgevoerd te worden, kan dit slechts mits machtiging van het Bosbeheer. Indien men hier verder wenst te ontbossen, dient er een bijkomende stedenbouwkundige vergunning met compensatievoorstel ingediend te worden.

De hoogstammige bomen op ■■■■■ (■■■■■) en ten noorden van de verkaveling moeten optimaal beschermd worden conform de bepalingen van het RUP 'Cockerill'. Er mogen geen materialen of gronden gestapeld worden onder de kruinen, de stammen moeten beschermd worden tegen aanrijdingen van werfverkeer, bij de aanleg van wegenis en nutsvoorzieningen moeten de voedings- en steunwortels beschermd blijven tot op minimaal 3 meter van de stem en nutsleidingen, andere dan de organisatie van de wadi, moeten aan de zijde van de woonkavels georganiseerd worden.

De afvoer van de verschillende 1BA's van de woningen moeten in een eigen individueel bezinkbekken (evt. in combinatie met het RWA-bekken) met overloop via de wadi verlopen. Andere alternatieven kunnen geëvalueerd worden indien ze voorgesteld worden in de individuele vergunningsaanvragen.

Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan, verwachten we geen significante negatieve effecten op de beschermde soorten en habitats van de speciale beschermingszones binnen het NATURA 2000-netwerk en de VEN-afbakening rand de bosbeekvallei.
..."

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ brengt op 20 april 2012 een gunstig advies uit.

De dienst Water en Domeinen - dienst Ruimte van de provincie Limburg brengt op 27 april 2012 een gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 18 juni 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verwerende partij beslist op 21 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

Het betreffende perceel is gelegen in het RUP Cockerill. Het betreffende RUP is een partiële herziening van het BPA Cockerill. Deze wijziging betrof specifiek de betreffende percelen met het oog op een optimale invulling en ontwikkeling van deze zone.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van het RUP. Het verkavelingsvoorstel voorziet een zone non-aedificandi ten noorden van de bebouwing op ■■■■■ zodat de nodige afstand gegarandeerd blijft ten opzichte van de achtergelegen gracht en het natuurgebied.

De voorschriften horende bij de betreffende verkaveling vormen een verstrenging van de voorschriften van het RUP. Deze voorschriften bepalen ondermeer de voorschriften voor

de zone non-aedificandi. Aangezien het een sterk hellend terrein betreft, geven deze voorschriften en de bijhorende dwars- en lengteprofielen tevens de toegelaten ophogingen weer. De voorschriften horende bij de verkaveling zijn bijgevolg van toepassing.

ALGEMENE CONCLUSIE

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

BIJGEVOLG WORDT OP 21 JUNI 2012 HET VOLGENDE BESLIST:

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager, voor de loten 1 tot en met 3, die ertoe verplicht is de volgende voorwaarden na te leven:

- 1) **Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dient volledig en strikt nageleefd te worden.**

...

- 2) **Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij dient volledig en strikt nageleefd te worden.**

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 en de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen wijzen op het openbaar onderzoek eind 2010 gehouden bij het vastleggen van het RUP ‘Cockerill’ en waarbij de verzoekende partijen bezwaren hebben geuit.

De verzoekende partijen voeren aan dat deze bezwaren bij het vaststellen van het RUP nauwelijks beantwoord werden of mee in overweging zijn genomen. Met deze bezwaren, de inbreuk op de privacy, rust en vrij uitzicht, verminderde lichtinval, invloed op verkeersveiligheid en het wegnemen van waardevol groen, zou geen rekening gehouden zijn in de bestreden

beslissing. De verzoekende partijen voeren aan dat er in de bestreden beslissing geen motieven zijn gewijd aan deze punten van kritiek.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het middel zich niet tegen de bestreden beslissing richt. De bestreden beslissing betreft niet de definitieve vaststelling of goedkeuring van het RUP Cockerill. Het RUP werd definitief aanvaard door de gemeenteraad van As op 28 april 2011 en werd goedgekeurd door de deputatie van de provincie Limburg op 4 augustus 2011. Het is niet in het kader van een latere aanvraag tot verkaveling dat de bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek over een ontwerp van RUP beoordeeld moeten worden.

De verwerende partij stelt dat de behandeling van de bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek over een ontwerp van een RUP door de GECORO, de gemeenteraad en de provincie geschiedt.

3.

De verzoekende partijen stellen dat de aanvraag zelf niet onderworpen was aan een openbaar onderzoek omdat het voorwerp van de aanvraag gelegen is binnen de perimeter van het goedgekeurd RUP Cockerill. De verzoekende partijen voeren aan dat de bezwaren door de verwerende partij in acht genomen dienden te worden bij het nemen van de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partijen voeren aan dat hun bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek bij de vaststelling van het RUP Cockerill niet in acht genomen zijn door de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing.

De Raad stelt vast het verlenen van een verkavelingsvergunning en het definitief vaststellen en goedkeuren van een ruimtelijk uitvoeringsplan twee afzonderlijke procedures zijn.

Er is de Raad geen bepaling of beginsel bekend die de verwerende partij verplicht bij de beoordeling van een verkavelingsaanvraag die niet was onderworpen aan een openbaar onderzoek, de bezwaren in acht te nemen die geuit zijn tijdens een voorafgaande procedure met betrekking tot de vaststelling en de goedkeuring van een ruimtelijk uitvoeringsplan, waarin de verkavelingsaanvraag is gelegen.

De verzoekende partijen uitten kritiek op het RUP Cockerill. Zij hadden dit RUP dan ook kunnen aanvechten met een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State, hetgeen zij niet gedaan hebben. Het verlenen van een verkavelingsvergunning gelegen in dit RUP betreft een afzonderlijke beslissing. De verwerende partij diende bij het nemen van de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk te antwoorden op de bezwaren die ingediend werden tijdens de procedure tot vaststelling van het RUP Cockerill.

Van een schending van artikel 2 en 3 van de formele motiveringswet en het motiveringsbeginsel is dan ook geen sprake.

De verzoekende partijen tonen evenmin aan dat de afgifte van de verkavelingsvergunning in de gegeven omstandigheden in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 en de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, inzonderheid de behoorlijke en correcte feitenvinding en het motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen ernstig gestoord te worden in het rustig genot van hun eigendom en in hun privacy. Bijkomende hinder is tevens te vinden in verminderde lichtinval en het verdwijnen van een groen uitzicht.

De verzoekende partijen voeren aan dat geen rekening is gehouden met verkeershinder en het gebrek aan parkeergelegenheden. Hieromtrent werd geen enkel advies ingewonnen noch een studie verricht door enige verkeersdeskundige betreffende de gesteldheid van de weg. De verzoekende partijen stellen dat ook de verhoging van de bouwdichtheid met de nodige parkeerhinder niet werd in acht genomen en concluderen dat de bestreden beslissing in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het middel grotendeels een herhaling is van het eerste middel en dat artikel 4.3.1 VCRO bepaalt dat bij een aanvraag gelegen in een gebied dat geordend wordt door een RUP, de voorschriften van dit RUP geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partijen er niet in slagen om aan te tonen dat de voorschriften van het RUP niet van goede ruimtelijke ordening zouden getuigen. De verzoekende partijen komen niet verder dan louter bewering die niet door enig stuk worden gestaafd. De verwerende partij concludeert dat het middel niet ontvankelijk, minstens ongegrond is.

Beoordeling door de Raad

De betrokken verkaveling is gelegen in het gemeentelijk RUP Cockerill dat voorziet in een zone voor wonen.

Artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO bepaalt het volgende:

“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.”

Uit deze bepaling volgt dat indien een aanvraag tot verkaveling gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre het ruimtelijk uitvoeringsplan voorschriften bevat in verband met de aandachtspunten vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, deze voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De Raad stelt met de verwerende partij vast dat het RUP gedetailleerde voorschriften bevat in verband met de relevante criteria inzake de goede ruimtelijke ordening, en dat de goedgekeurde verkavelingsvoorschriften eigenlijk weinig meer zijn dan een toepassing van de voorschriften van het toepasselijke RUP.

De verzoekende partijen maken duidelijk dat zij een andere visie hebben over de ontwikkeling en de bestemming van de gronden die gelegen zijn achter hun woning, maar zij tonen daarmee niet aan dat de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Cockerill niet van een goede ruimtelijke ordening zouden getuigen.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP Cockerill. De beoordeling van de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP Cockerill volstaat in dat geval om de toets met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden.

Van een schending van artikel 2 en 3 van de formele motiveringswet en het motiveringsbeginsel is dan ook geen sprake.

De verzoekende partijen tonen verder geenszins aan dat de verwerende partij onzorgvuldig zou hebben gehandeld door in de gegeven omstandigheden de verkavelingsvergunning te verlenen.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 en de schending van de redelijkheidsnorm, inzonderheid het evenredigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen voeren aan dat de zeer beperkt opbrengst van de bestreden beslissing niet opweegt tegen de aanzienlijke nadelen en hinder die de bestreden beslissing voor de omwonenden veroorzaakt.

De verzoekende partijen halen aan dat de achterliggende groenzone met de daarbij horende rust, het groene uitzicht en de privacy de doorslaggevende factor was om de woning te kopen en dat deze voordelen tenietgaan door de bestreden beslissing en de eigendom in waarde zal dalen.

De verzoekende partijen wijzen op de verkeershinder, het gebrek aan parkeergelegenheid en het verdwijnen van waardevol groen dat veel meer zal doorwegen dan het voordeel van het realiseren van 3 bouwgronden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de bestreden beslissing weinig meer doet dan de voorschriften van het RUP Cockerill toepassen. De verwerende partij stelt dat de bouwdichtheid beperkt wordt gehouden door het verkavelen in 4 loten waarvan één bestemd is voor openbaar groen.

Beoordeling door de Raad

Een schending van het redelijkheidsbeginsel ligt voor indien de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het gewoon niet denkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot deze besluitvorming komt.

De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden beslissing een onevenredig groot nadeel voor hen meebrengt.

De verzoekende partijen tonen evenwel niet aan dat het verkavelen in 4 loten, waarvan één bestemd is voor openbaar groen, hen een dermate groot nadeel toebrengt dat geen enkel ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden deze beslissing zou hebben genomen.

De verwerende partij wijst er terecht op dat de verkavelingsvergunning eigenlijk weinig meer doet dan de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP Cockerill toe te passen, en dat dit RUP door een andere overheid, nl. de deputatie van de provincie Limburg, werd goedgekeurd. Er kan dan ook geen schending van het redelijkheidsbeginsel worden aangenomen.

De verzoekende partij roept ook de schending van het evenredigheidsbeginsel in. Het evenredigheidsbeginsel is een concretisering van het redelijkheidsbeginsel en is vooral van toepassing in tuchtzaken. Het vereist dat er geen kennelijke onredelijke wanverhouding bestaat tussen de ernst van de feiten en de zwaarte van de genomen maatregel. Voor zover dit beginsel al toepasselijk is in onderhavig geval, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat er een kennelijke wanverhouding bestaat tussen de motieven die aan de beslissing ten grondslag liggen en de inhoud van de bestreden beslissing.

Een schending van de formele motiveringsplicht kan evenmin worden aangenomen. Zoals gesteld bij de beoordeling van het eerste middel, bestaat er voor de vergunningverlenende overheid geen verplichting om bij de beoordeling van een aanvraag tot verkavelingsvergunning die niet onderworpen is aan een openbaar onderzoek, de bezwaren te beantwoorden die enkel zijn opgeworpen in het kader van de opmaak van het gemeentelijk RUP Cockerill. Daarenboven bevat het gemeentelijk RUP Cockerill gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften die geacht worden de goede ruimtelijke ordening weer te geven, zodat de motivering van de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening door de vergunningverlenende overheid beknopt en summier mag zijn.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 1 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de vijfde kamer,
met bijstand van

Katrien WILLEMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Katrien WILLEMS

Pieter Jan VERVOORT