

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 september 2019 met nummer RvVb-A-1920-0055
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0669-A

Verzoekende partij de heer **Stijn CARTUYVELS**

vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met
woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven, Oude
Diestsesteenweg 13

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

vertegenwoordigd door advocaat Dany SOCQUET met
woonplaatskeuze op het kantoor te 3080 Tervuren, Merenstraat 28

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 juni 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen van 9 november 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan het bouwbedrijf MVG, hierna de aanvrager genoemd, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een passiefwoonwijk met tien eengezinswoningen, één eengezinswoning met praktijkruimte of kangoeroewoning, een gemeenschappelijk lokaal voor de bewoners en een bovengelegen appartement op de percelen gelegen te 3401 Walshoutem (Landen), Walshoutemstraat 46, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 577t en 585n.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 juni 2019.

De heer Joseph PEETERS en advocaat Pieter JONGBLOET voeren het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Dany SOCQUET voert het woord voor de verwerende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De percelen gelegen te 3401 Landen, Walshoutemstraat 6 waren oorspronkelijk bebouwd met een feestzaal. De feestzaal werd in 2013 gesloopt.

Op 23 maart 2016, 22 augustus 2016 en 6 juni 2017 werden bij de gemeente aanvragen ingediend voor de ontwikkeling van een woonwijk op de percelen. De college van burgemeester en schepenen van de gemeente Landen nam over die aanvragen geen beslissing.

2.

De aanvrager dient op 13 juni 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Landen opnieuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de nieuwbouw van een passiefwoonwijk met 10 ééngezinswoningen, 1 eengezinswoning met praktijkruimte of kangoeroewoning, een gemeenschappelijk lokaal voor de bewoners met bovenop een appartement.”

In het project is ook de aanleg van een nieuwe wegnis vervat waarbij de circulatie van autoverkeer is beperkt tot de aanleg van een nieuw pleintje.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Tienen-Landen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978, in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 juli 2017 tot en met 1 augustus 2017, dient de verzoekende partij een van de twee bezwaarschriften in.

De hulpverleningszone Vlaams – Brabant Oost adviseert op 10 augustus 2017 voorwaardelijk gunstig.

De provinciale dienst Waterlopen adviseert op 11 augustus 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gemeenteraad keurt op 19 september 2017 het tracé van de nieuwe wegnis goed.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert gunstig onder voorwaarden.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 9 november 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“...
...

Potentiele effecten op het watersysteem

Het terrein zal minder bebouwd worden dan voorheen (voormalige feestzaal) van 1200m² naar 850m² bebouwde oppervlakte. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd en er zal heel wat groen met hoogstammige bomen worden aangeplant om zo het water beter te capteren. Het regenwater dat op de verharde oppervlakte valt, wordt opgevangen, herbruikt en/of geïnfiltreerd. De wegnis is waterdoorlatend en kan direct infiltreren. De woningen worden hoger geplaatst t o v het terrein zodat ze niet zouden overstromen met noodweer. Elke woning is voorzien van een kruipkelder.

Tijdens de procedure werd advies gevraagd zowel aan de provincie Vlaams - Brabant, dienst waterlopen. Hun advies werd verwerkt onder de rubriek watertoets. Indien aan de voorwaarden gesteld in hun advies wordt voldaan, worden de effecten beperkt en zijn ze aanvaardbaar.

Potentiele effecten op de mens, natuur en landschap

De wijk huisvest slechts 12 gezinnen en daarenboven is de wijk autoluw en zal er een overlast ontstaan bij de rijbewegingen. Er is centraal een parkeerhaven voorzien voor de wijk, zodanig dat de omliggende straten met extra belast worden. De voorziene ontsluiting op de wijk is enkel voor gemotoriseerd verkeer via de Walshoutemstraat bereikbaar. De insteekweg aan de Dr. Vloebergstraat is enkel een doorsteek voor de zachte weggebruikers. op deze manier zal de fiets een prominente rol krijgen in de wijk.

Er zullen geen grote problemen inzake ontsluiting en verkeersafwikkeling voordoen. Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht.

Het project genereert beperkt bijkomend verkeer. De omliggende straten is een lokale weg type II en het verkeer stroomt er vlot door. De emissies inzake geluid zijn tijdelijk van aard (bepaalde periode per dag). Vanuit het geluidsaspect kan besloten worden dat er geen aanzienlijke effecten op de gezondheid te verwachten zijn.

Het bestaande landschap zal veranderen, maar er bevinden zich geen waardevolle gebieden of elementen Inzake landschap of onroerend erfgoed In of nabij het projectgebied.

Er werd een bekrachtiging van het Agentschap Onroerend Erfgoed afgeleverd in functie van de archeologienota. Enkel voor projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieurapport worden opgemaakt. Rekening houdend met de aard van het project, de ruimtelijke context en de relatie tot de omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn voor zover de randvoorwaarden vermeld in het advies opgevolgd worden.

...

Functionele Inpasbaarheid

De nieuwe passieve woonwijk met 10 grondgebonden ééngezinswoningen, één eengezinswoning met praktijkruimte of kangoeroewoning en 1 appartement zijn compact en sober, bestaande uit lessenaarsdaken. De nieuwe wijk is een ontwikkeling van een Inbreidingsgebied in de bestaande lange diepe tuinen. Het project houdt rekening met nog een mogelijke uitbreiding in het Inbreidingsgebied, dat op deze manier een eventuele aansluiting met de wijk walho, het hoger gelegen inbreidingsgebied, geeft. De wijk wordt omgeven door een collectieve groene ruimte bestaande uit een hoogstamboomgaard, dat typisch eigen is aan de streek en in het dorpsweefsel. De woningen zijn volledig autonoom maar binnen de wijk worden een aantal gemeenschappelijke ruimten voorzien, waaronder een gemeenschappelijk wijklokaaltje voor de Inwoners van de wijk voor tuinfeesten, vergaderingen, Bijkomend is er één gemeenschappelijke fietsenberging, technische ruimte en een tuinberging, waardoor de bebouwde oppervlakte t.o.v. de terreinoppervlakte in verhouding beperkt blijft.

De voorgestelde Inbreiding van de passieve woonwijk bestaande uit twee verdiepingen en een lessenaarsdak doet geen afbreuk aan de belevingswaarde van de woonbuurt, bestaande uit voornamelijk gesloten eengezinswoningen met twee bouwlagen en een zadeldak

Mobiliteitsimpact

Het is een autoluwe Wijk met doorsteken voor de zachte weggebruikers. Centraal op de wijk wordt een parkeerhaven ingericht voor de wijk dat tevens als ontmoetingsruimte voor de inwoners van de Wijk kan gebruikt worden. Het verkeer op de Site blijft beperkt, alle woningen zijn wel met de auto bereikbaar, maar enkel bedoeld voor occasioneel gebruik. Het nieuwe dorpspleintje aan de straat betreft de nieuwe wijk bij het dorp en geeft ruimte op het drukke kruispunt met de school doch de parkeerplaatsen die op dit pleintje zijn ingericht moeten anders ingeplant worden zodat de wagens met rechtstreeks vanaf hun

standplaats (over de stoep) verbinding hebben met de Walshoutemstraat. Aan de straatkant kan men een groenzone uitvoeren. Het aantal parkeerplaatsen bedraagt 17 staanplaatsen.

De rechterwoning heeft op dit ogenblik een recht van uitgang op het goed. Deze recht van uitweg kan behouden blijven mits het poortje meer verplaatst wordt richting de fietsenstalling en het ontmoetingslokaaltje. Er moet een duidelijk pad aangelegd worden naar de fietsenstalling en het poortje naar de naastliggende buur.

De aanleg van de nieuwe toegangsweg en de aanleg van de bijhorende omgevingswerken, zal samen met de bouw van de nieuwe passieve wijk door de bouwheer uitgevoerd worden en is conform artikel 4.3.5.53 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Na realisatie wordt de nieuwe toegangsweg, de zachte verbindingsweg en de bijhorende omgevingsaanleg gratis overgedragen naar het openbaar domein.

Het technische gedeelte voor de aanleg van de wegenis met de bijkomende nutsvoorzieningen maakt onderdeel uit van deze stedenbouwkundige aanvraag, waarin ook de overdacht naar het openbaar domein is goedgekeurd door de gemeenteraad van 19 september 2017, onder gestelde voorwaarden.

De nieuwe toegangsweg heeft tot aan de centrale parkeerhaven een totale max breedte van 3m. Na de centrale parkeerhaven gaat de breedte van de weg over tot max 2,40m. Doel is dat dit enkel sporadisch gebruikt wordt voor het laden en lossen van materialen voor de inwoners van de wijk. De Insteekweg aan de Dr. Vloebergstraat is enkel toegankelijk voor de zachte weggebruikers en heeft een max breedte van 1,10m.

Voor elke woonentiteit is er minimaal één parkeerplaats voorzien en de ontsluiting van gemotoriseerd verkeer gebeurt enkel via de Walshoutemstraat. De omgeving wordt met inheemse hoogstammige bomen aangeplant (een hoogstamboomgaard). De wijk ligt in de schoolomgeving en door de zachte wegverbinding ter hoogte van de Dr. Vloebergstraat zal de fiets een prominente rol krijgen. In de Wijk en heeft men hiervoor geen auto nodig.

Onder de wegenis in het projectgebied wordt een gescheiden riolering aangelegd.

De mobiliteitsimpact tijdens de uitvoering van de werken is beperkt. Bijgevolg kan gesteld worden dat de mobiliteitsimpact miniem is.

Schaal

De bebouwde oppervlakte is nu 889m², terwijl het vroeger met de feestzaal de bebouwde oppervlakte ongeveer 1200m² bedroeg. De woningen zijn compact en sober en bieden ruimte voor de groene collectieve voorziening ingericht als hoogstamboomgaard. De kleine open compacte woningen met hoogstamboomgaard refereert naar de typische boomgaarden en het landelijke karakter van het dorp. Tevens dat verschillende functies collectief gebruikt worden, geeft meer ruimte voor het collectief groen dat multifunctioneel voor de wijk kan ingezet worden.

Rekening houdend met het terrein, de voorzieningen die collectief gebruikt worden, zal de woonwijk zich qua schaal perfect aansluiten op de bebouwingsvorm in de omgeving.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Aansnijding in inbreidingsgebieden zorgt voor grotere dichtheden in de dorpskernen, gelegen 'in de nabijheid van gemeenschapsvoorzieningen'. Door de kleinschaligheid en sobere woningen, is er voldoende ruimte voor de inrichting van het collectief groen vertaald op schaal van de landelijke dorpskern. Qua ruimtegebruik en bouwdichtheid wordt de draagkracht naar de omgeving toe niet overschreden.

Visueel vormelijke elementen

De woningen worden opgetrokken in duurzame en milieuvriendelijke materialen met een sobere uitstraling die passen met de bebouwing in de omgeving. De fietsenstalling wordt afgewerkt met een houten regelwerk. Tussen de nieuw op te richten woningen wordt enkel

ter hoogte van het terras een haag aangeplant om de privacy van elke autonome woning te garanderen. Het overig groen is collectief en worden met een tuinafsluiting geprivatiseerd. Tussen de naastliggende eigendommen wordt een nieuwe haag aangeplant om de privacy van de naastliggende eigenaars te garanderen.

De materialisatie van de wegenis bestaat uit betonstraatstenen, met een verbrede groene voeg. In de middenzone van de weg (betonstraatstenen met verbrede groene voeg — 40% begroeibaar oppervlakte). Op deze manier infiltreert het water rechtstreeks in de bodem en wordt met in rekening gebracht met de bepaling van het buffervolume.

De voorziene parking worden aangelegd in grasdallen (betonstraatstenen met verbrede groene voeg — 40% begroeibaar oppervlakte)

...

Hinderaspecten, gezondheid, gebruikersgenot en veiligheid in het algemeen

Tijdens de uitvoeringsfase, zal er hinder zijn naar de omgeving, maar is tijdelijk van aard. Voorafgaand aan de werken zal er een plaatsbeschrijving moeten opgemaakt worden van de huidige staat van bevinding van onder andere de bestaande zijgevels en het openbaar domein. Lichten en zichten moeten conform het burgerlijk wetboek gerespecteerd worden. Ter hoogte van de dakterrassen moet inkijk naar de naastliggende burens beperkt blijven en conform zon met het burgerlijk wetboek. Om voldoende genot en privacy te garanderen kan men ingaan om een nieuwe ondoorkijkbare afsluiting te vormen ter hoogte van de Insteekweg aan de Dr. Vloebergstraat, ter hoogte van het huisnummer Dr. Vloebergstraat nr. 6, die ervoor zorgt dat de eigenaar voldoende genot en privacy heeft en met een voldoende hoogte van min 2m.

De bestaande linkerzijgevel, waar voorheen de feestzaal met het café was tegenaan gebouwd moet volgens de code van goede praktijk afgewerkt worden.

Indien de bestaande zijgevel van de rechterwoning een gemene muur wordt door het maken van openingen voor het plaatsen van draagbalken of ribben, moeten de wettelijke bepalingen van het burgerlijk wetboek worden nageleefd.

De werken zullen worden uitgevoerd onder toezicht van een veiligheidscoördinator.

Het voorgestelde, het bouwen van een passieve woonwijk, voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen.

Bijgevolg is het project verenigbaar met de omgeving en brengt het de goede ordening van de plaats met in het gedrang.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

4.3.5. Uitgeruste weg

Het terrein is gelegen in de deelgemeente Walshoutem en grenst aan de Walshoutemstraat (gemeenteweg) in het centrum.

Aangezien het gaat over een Inbreidingsgebied en nog geen nutsvoorzieningen aanwezig zijn zal de bouwheer instaan voor zowel de bouw van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken. Overwegende dat, met toepassing van artikel 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de gemeenteraad voorafgaandelijk een besluit moet nemen over de nieuw aan te leggen wegen, alvorens het college van burgemeester en schepenen, binnen de vastgestelde termijn, beslist over de stedenbouwkundige aanvraag.

De gemeenteraad van 19 september 2017 heeft een goedkeuring afgeleverd voor de uitvoering voor de aanleg van de nieuwe weg, met de bijhorende omgevingswerken en de aanleg van de nodige nutsvoorzieningen. De gemeenteraad heeft volgend besluit genomen.

...

Tegen die beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 28 november 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 februari 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

5.7 Beoordeling

Artikel 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat:...

In artikel 4.2.25, betreffende de zaak van de wegen, wordt geen onderscheid gemaakt tussen de stedenbouwkundige of de verkavelingsvergunning. In beide gevallen dient wanneer de vergunningsaanvraag wege­nis omvat de gemeenteraad een beslissing te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad van Landen keurde op 19 september 2017, voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning op 9 november 2017, het tracé van de nieuwe weg goed. Voor de behandeling van de bezwaren bij het openbaar onderzoek betreffende de wege­nis wordt het standpunt van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar gevolgd.

Volgens artikel 4.3.5 van Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen, verblijfsrecreatie, dagrecreatie, handel, horeca, kantoorfunctie, diensten, industrie, ambacht, gemeenschapsvoorzieningen of openbare nutsvoorzieningen slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Het terrein is momenteel deels braakliggend en paalt aan een voldoende uitgeruste weg. De woningen worden echter opgericht aan een nieuwe weg die zal worden overgedragen naar het openbaar domein na voltooiing. Het gaat hier niet om een buurtweg zoals de beroepsindiener aanhaalt, maar om een openbare gemeenteweg.

In bovengenoemd artikel wordt onder paragraaf 3 gesteld dat in het geval de opdrachtgever instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wege­niswerken de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen kan worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wege­niswerken is verleend. In dit geval is de opdrachtgever voor de aanleg van de wege­nis dezelfde als de opdrachtgever voor de bouw van de woningen. Beide werken zijn hier onlosmakelijk met elkaar verbonden en werden volledig op elkaar afgestemd. De aanvragen van de gebouwen en de wege­nis worden in één dossier ingediend en de procedure werd volledig gelijktijdig doorlopen. Bij het afleveren van de vergunning van de woningen werd ook de vergunning van de wege­nis verleend. Er bestaat op het moment van het verlenen van de vergunning voor de woningen effectief ook een vergunning voor de wege­nis. Er stelt zich dus geen probleem met betrekking tot de toepassing van artikel 4.3.5.

De beroepsindiener is van mening dat voorafgaand aan deze stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 12 woongelegenheden een verkavelingsvergunning aanwezig dient te zijn. In artikel 4.2.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt gesteld dat niemand zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond mag verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. In de definities lezen we dat verkavelen inhoudt een grond vrijwillig verdelen in twee of meer onbebouwde kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden,

zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies. In dit project wenst de aanvrager zijn grond niet eerst op te delen en te verkopen of te verhuren, maar wenst hij een totaalproject zelf te ontwikkelen en na de bouw van de woongelegenheden deze pas te koop of te huur te zetten. In dit geval valt men niet onder de verkavelingsplicht zoals beschreven in artikel 4.2.15.

Tevens is de beroepsindiener van mening dat het gebrek aan een verkavelingsvergunning tot uiting komt in de ontwerpen door de afwezigheid van harmonie met de bestaande omgeving met landelijk karakter. Er is echter geen verplichting om voorafgaand een verkaveling op te stellen met voorschriften die de criteria van een goede ruimtelijke ordening weergeeft, gezien het gehele project bij beoordeling zal getoetst worden aan al deze criteria.

...

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op de disciplines emissies, watersysteem, geluid en trillingen, licht en straling en mobiliteit. Uit deze projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het voorliggend project geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu.

De aanvraag betreft de bouw van meer dan tien woongelegenheden en valt onder de toepassing van het decreet grond- en pandenbeleid. Er wordt geen sociale last meer opgelegd naar aanleiding van de vernietiging van dit gedeelte van het decreet. Inzake de bescheiden last dient gesteld te worden dat er meer dan drie woningen zijn met een volume van 550 m³. Hiermee is in natura voldaan aan de voorwaarden inzake het bescheiden woonaanbod. Bij een mogelijke vergunning dient wel expliciet aangeduid te worden welke drie kavels beschouwd worden als last bescheiden woonaanbod en moet de uitvoering van deze last door middel van het verlenen van een aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur gewaarborgd worden.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Tienen-Landen is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van toepassing. De bouw van 12 woongelegenheden met gemeenschappelijke ruimte is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter.

In de kern van Walshoutem, waar het betrokken goed gelegen is, is de dichtheid nog niet erg hoog. In de omgeving komen weinig appartementsgebouwen of meergezinswoningen voor. De kern heeft een aanbod aan voorzieningen en is bereikbaar via het openbaar vervoersnet. Het betrokken goed maakt deel uit van een ruim binnengebied tussen de Walshoutemstraat, de Dr. Vloeberghstraat, de SintLambertusstraat en de Walhostraat. Deze plaats in de kern komt in aanmerking voor een inbreidingsproject. Het concept van grondgebonden woningen met een groot aandeel aan gemeenschappelijke ruimten past in het kader van verhoging van het ruimtelijke rendement, dat recent werd toegevoegd in artikel 4.3.1. S 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, een artikel betreffende de beginselen voor een goede ruimtelijke ordening. De woningen kunnen kleiner worden ontworpen, waarbij men toch het comfort kan hebben om te beschikken over een gemeenschappelijke (binnen)ruimte. Tevens zal men geen nood hebben om verschillende

bijgebouwen bij de woningen te plaatsen, gezien de materialen voor onderhoud van de gemeenschappelijke tuinen en de fietsen in de gemeenschappelijke berging kunnen ondergebracht worden. Het blijft echter wel belangrijk na te gaan of met dit ontwerp de draagkracht op het perceel en in de omgeving niet wordt overschreden.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen, overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater. In functie van een totale afwaterende oppervlakte van 889 m² (dakvlakken van 12 woningen) voorziet de aanvraag in de plaatsing van 12 hemelwaterputten met een totale inhoud van 60.000 l en het hergebruik van het hemelwater voor de toiletten en een buitenkraan en in de aanleg van een infiltratievoorziening met een totale inhoud van 32.700 l en een totale infiltratieoppervlakte van 202 m². De aanvraag beantwoordt hiermee aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er wordt vanaf de Walshoutemstraat een nieuwe zijweg aangelegd. Deze weg heeft een breedte van 3 m, een diepte van 82,25 m en wordt aangelegd in betonstroken met brede voegen. Met betrekking tot deze verharde oppervlakten wordt gesteld dat het hemelwater op natuurlijke wijze doorheen en naast de verharding op eigen terrein in de bodem zal infiltreren. Hiermee is ook voldaan aan de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen.

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat, naast de cijfermatige toetsing van het ontwerp aan de bestaande verordeningen, de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen moet worden ingeschat. Het betrokken goed is gelegen binnen een effectief overstromingsgevoelige zone, waarbij volgens de gemeente en de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant de overstromingen voortkomen van een slecht functionerend afvoersysteem. Gezien de ligging in deze zone moet gesteld worden dat door het plaatsen van gebouwen en het aanleggen van verhardingen er ruimte wordt ingenomen ten koste van het waterbergend vermogen van de plaats en dat de infiltratiecapaciteit van de bodem, als deze al aanwezig is bij zware overstromingen, plaatselijk zwaar wordt verminderd. Deze ingrepen kunnen een schadelijk effect hebben op het plaatselijke watersysteem. Voor het gedeelte gelegen binnen het woongebied volgens het gewestplan is het verkavelen van gronden voor de bouw van een woning op zich planologisch niet uitgesloten. Niettemin is het belangrijk in dit dossier een goede studie uit te voeren van het verwachte hemelwater dat op de gebouwen en verhardingen zal vallen en van de manier waarop dit water wordt afgevoerd zodat het geen aanleiding kan geven tot een verzwaring van de bestaande problematiek.

De dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant stelt enkele maatregelen voor die ervoor kunnen zorgen dat de aanvraag in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen van het decreet op het integraal waterbeleid. Deze maatregelen houden in dat de verharde oppervlakten moeten verminderd worden om zo de druk op de bestaande riolering minimaal te verzwaren. Voor effectief overstromingsgevoelige zones wordt een maximumpercentage voor de bebouwde oppervlakten van 20% vooropgesteld. Tevens wordt er aangeraden geen complementaire activiteiten toe te laten gezien deze vaak ruimtebehoevend zijn en verkeergenererend. De aanvraag voldoet echter niet aan deze twee aanbevelingen. Het betrokken goed heeft een oppervlakte van circa 3.270 m². In het

ontwerp wordt een bebouwde oppervlakte van 889 m² voorzien. Dit wil zeggen dat circa 27% van het perceel wordt bebouwd, wat heel wat meer is dan wat wordt aanbevolen. Tevens is er in het gebouw aan de straat een mogelijkheid om een complementaire activiteit uit te voeren. In de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt hiermee onvoldoende rekening mee gehouden in het ontwerp.

Vermoedelijk zal er op termijn voor deze activiteit wel een vermeerdering van het aantal plaatsen op het eigen terrein nodig zijn om de hoge parkeerdruk die er nu al is op het openbaar domein niet te verzwaren. De bezettingsgraad van het perceel is bijgevolg te hoog.

Het hemelwater dat terecht komt op de gebouwen wordt gebufferd in de twee wadi die worden aangelegd over de volledige diepte van het perceel tegen de rechter en linker perceelsgrens. De overloop van de wadi wordt voorzien op de bestaande riolering. Op de terreinprofielen is niet duidelijk te zien hoe de wadi ten opzichte van de woningen gepositioneerd worden. In de lengteprofielen van de wadi zijn hoogten aangegeven en wordt duidelijk aangegeven dat het terrein helt. In het terreinprofiel wordt deze helling niet weergegeven. Gezien het gebrek aan juiste informatie over de plaats van de wadi is het niet duidelijk in te schatten welke impact deze wadi zullen hebben op de waterhuishouding van het gehele project en bijkomend wat het effect zal zijn ten aanzien van de omliggende percelen. In het bezwaarschrift is er sprake van de aanwezigheid van een overwelfde beek op het perceel die vaak voor wateroverlast zorgde. Uit het dossier is niet af te leiden hoe hier wordt mee omgegaan. In elk geval is het niet aangewezen de wadi te voorzien tot op zeer korte afstand van de perceelsgrenzen, gezien hier mogelijks wateroverlast en problemen met afkalving kunnen ontstaan op de aangrenzende percelen.

In de studie van de rioleringen worden heel wat berekeningen gemaakt die aangeven hoe groot de buffers dienen te zijn en hoe snel water zal infiltreren. Uit de infiltratieproef blijkt dat deze bodem niet optimaal is voor de infiltratie van hemelwater. Infiltratie is mogelijk maar het duurt over het algemeen wat langer voor het water uit de wadi volledig is geïnfiltreerd en de buffercapaciteit die wordt aangegeven weer aanwezig is. Tevens bevinden de wadi zich centraal in de effectief overstromingsgevoelige zone en wordt het hemelwater dat op de verhardingen valt naar de zone tussen de verhardingen en de wadi afgeleid om te infiltreren. Bij een lange regenperiode zal de wadi vermoedelijk snel zijn maximale capaciteit bereiken. Op dat moment zal er een rechtstreekse afloop van het overtollige hemelwater zijn op de plaatselijke rioleringen. Men kan hier dan niet langer van buffering spreken gezien er geen knijpleiding wordt voorzien op deze afvoer. De bestaande rioleringen in de straat zullen op die manier extra belast worden. Gelet op de bestaande overstromingsproblematiek die voortvloeit uit de opstuwung vanuit de riolering is het niet wenselijk deze nog eens extra te gaan belasten. Er dienen op het eigen terrein buffervoorzieningen te worden aangelegd die bij noodweer een effectieve bufferende werking hebben en vertraagd kunnen overlopen op de bestaande riolering.

In het dossier zitten nog heel wat onduidelijkheden betreffende de afvoer van hemelwater waardoor de impact op de bestaande overstromingsproblematiek en de aanpak die wordt voorgesteld in het dossier niet naar behoren kan beoordeeld worden. Er kan bijgevolg niet vanzelfsprekend vanuit gegaan worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen van het decreet op het integraal waterbeleid.

Het gevraagde project sluit aan op een ruimer binnengebied dat tevens in aanmerking komt voor ontwikkeling. De woningen in open verband staan op slechts 3,00 m van de rechter perceelsgrens. Gezien deze zone aansluit op het te ontwikkelen binnengebied en uit het ontwerp van dat binnengebied af te leiden is dat de toekomstige woningen op voldoende afstand van de geplande woningen kunnen geplaatst worden kan dergelijke korte afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen zo ver in het binnengebied aanvaard worden. De

gemeenschappelijke ruimte met fietsenstalling, berging en bovenliggend appartement staat tevens op circa 3 m van de rechter perceelsgrens. Dit gebouw staat echter veel dicht tegen de straat en sluit niet langer aan op het geplande inbreidingsproject, waardoor voor deze constructie dergelijke afstand ten opzichte van het aanpalend perceel niet aanvaardbaar is. Het gebouw is voorzien van een lessenaarsdak met grote ramen op de verdiepingen in de hoge gevel langs de rechter perceelsgrens. Op het plat dak van de fietsenberging wordt een dakterras aangelegd voor het bovenliggende appartement. Vanop de verdiepingen en vanop het dakterras zal er een storende inblik kunnen zijn in de tuin en de woning op het rechter aanpalend perceel.

Tevens valt op te merken dat het bovenliggende appartement onvoldoende woonkwaliteit bezit. De badkamer heeft slechts een plafondhoogte van 2,11 m. De enige slaapkamer bij deze woning bevindt zich op de tussenvloer boven de badkamer en heeft een gemiddelde plafondhoogte van 2 m. Het is duidelijk dat men een extra woongelegenheden wenst te creëren in dit gebouw, maar dat hiervoor onvoldoende ruimte is. Het is in dit ontwerp eerder wenselijk dat het gehele gebouw als gemeenschappelijk wordt opgevat. Het terras op de verdieping en de grote ramen gericht op het aanpalend perceel dienen aangepast te worden zodat storende inblik vermeden kan worden.

De gekoppelde woningen aan de linkerzijde op het perceel worden op voldoende afstand van de vrijstaande woningen ingeplant. Aan de achterzijde en de voorzijde worden ze echter zeer dicht tegen de aanpalende percelen geplaatst. Aan de achterzijde scheidt een voetweg het betrokken perceel van de aanpalende tuin. Aan de voorzijde heeft zich door de jaren heen een situatie gevormd waarbij de bestaande woningen nagenoeg over geen achtertuin beschikken. Deze situatie is ruimtelijk niet verantwoord. Door de gekoppelde woningen in dit ontwerp zo dicht tegen de bestaande woningen aan de straat te plaatsen worden de ontwikkelingsmogelijkheden van deze woningen voor de toekomst erg beknut. Een herverdeling van de gronden, waarbij de woningen toch een minimale oppervlakte aan achtertuin zouden kunnen verwerven, is dan uitgesloten. Dit draagt niet bij tot de goede ruimtelijke ordening in dit bouwblok.

Uit deze punten volgt dezelfde conclusie als bij de impact op de overstromingsproblematiek. De bezetting van het perceel is te hoog waarbij de grenzen van de draagkracht van het perceel en de omgeving worden opgezocht.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- er wordt geen rekening gehouden met de aanbevelingen in het advies van de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant die erop gericht zijn de aanvraag in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van het decreet op het integraal waterbeleid;*
- gezien het gebrek aan juiste informatie over de plaats van de wadi is het niet duidelijk in te schatten welke impact deze wadi zullen hebben op de waterhuishouding van het gehele project en bijkomend wat het effect zal zijn ten aanzien van de omliggende percelen;*
- uit het dossier is niet af te leiden hoe wordt omgegaan met de aanwezigheid van een overvloedige beek op het perceel die vaak voor wateroverlast zorgt;*
- gelet op de bestaande overstromingsproblematiek die voortvloeit uit de opstuwings vanuit de riolering is het niet wenselijk deze nog eens extra te gaan belasten met een ongeremde afvoer van hemelwater; door de onduidelijkheden in het dossier betreffende de rioleringen kan er niet vanzelfsprekend vanuit gegaan worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen van het decreet op het integraal waterbeleid;*

- vanop de verdiepingen van het appartement boven de gemeenschappelijke ruimte en vanop het dakterras zal er een storende inkijk kunnen zijn in de tuin en de woning op het rechter aanpalend perceel;
 - het appartement boven de gemeenschappelijke ruimte bezit onvoldoende woonkwaliteit;
 - door de gekoppelde woningen in dit ontwerp zo dicht tegen de bestaande woningen aan de straat te plaatsen worden de ontwikkelingsmogelijkheden van deze woningen voor de toekomst erg beknot. Dit draagt niet bij tot de goede ruimtelijke ordening in dit bouwblok;
 - de bezetting van het perceel is te hoog waarbij de grenzen van de draagkracht van het perceel en de omgeving worden opgezocht.
- ...

Na de hoorzitting van 8 maart 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op dezelfde dag ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“...

Artikel 4.2.25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat:...

In artikel 4.2.25, betreffende de zaak van de wegen, wordt geen onderscheid gemaakt tussen de stedenbouwkundige of de verkavelingsvergunning. In beide gevallen dient wanneer de vergunningsaanvraag wegenis omvat de gemeenteraad een beslissing te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad van Landen keurde op 19 september 2017, voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning op 9 november 2017, het tracé van de nieuwe weg goed. Voor de behandeling van de bezwaren bij het openbaar onderzoek betreffende de wegenis wordt het standpunt van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar gevolgd.

Volgens artikel 4.3.5 van Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen, verblijfsrecreatie, dagrecreatie, handel, horeca, kantoorfunctie, diensten, industrie, ambacht, gemeenschapsvoorzieningen of openbare nutsvoorzieningen slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Het terrein is momenteel deels braakliggend en paalt aan een voldoende uitgeruste weg. De woningen worden echter opgericht aan een nieuwe weg die zal worden overgedragen naar het openbaar domein na voltooiing. Het gaat hier niet om een buurtweg zoals de beroepsindiener aanhaalt, maar om een openbare gemeenteweg.

In bovengenoemd artikel wordt onder paragraaf 3 gesteld dat in het geval de opdrachtgever instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen kan worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend. In dit geval is de opdrachtgever voor de aanleg van de wegenis dezelfde als de opdrachtgever voor de bouw van de woningen. Beide werken zijn hier onlosmakelijk met elkaar verbonden en werden volledig op elkaar afgestemd. De aanvragen van de gebouwen en de wegenis worden in één dossier ingediend en de procedure werd volledig gelijktijdig doorlopen. Bij het afleveren van de vergunning van de woningen werd ook de vergunning van de wegenis verleend. Er bestaat op het moment van het verlenen van de vergunning voor de woningen effectief ook een vergunning voor de wegenis. Er stelt zich dus geen probleem met betrekking tot de toepassing van artikel 4.3.5.

De beroepsindiener is van mening dat voorafgaand aan deze stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 12 woongelegenheden een verkavelingsvergunning aanwezig dient te zijn. In artikel 4.2.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt gesteld dat niemand zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond mag verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. In de definities lezen we dat verkavelen inhoudt een grond vrijwillig verdelen in twee of meer onbebouwde kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies. In dit project wenst de aanvrager zijn grond niet eerst op te delen en te verkopen of te verhuren, maar wenst hij een totaalproject zelf te ontwikkelen en na de bouw van de woongelegenheden deze pas te koop of te huur te zetten. In dit geval valt men niet onder de verkavelingsplicht zoals beschreven in artikel 4.2.15.

Tevens is de beroepsindiener van mening dat het gebrek aan een verkavelingsvergunning tot uiting komt in de ontwerpen door de afwezigheid van harmonie met de bestaande omgeving met landelijk karakter. Er is echter geen verplichting om voorafgaand een verkaveling op te stellen met voorschriften die de criteria van een goede ruimtelijke ordening weergeeft, gezien het gehele project bij beoordeling zal getoetst worden aan al deze criteria.

In ondergeschikte orde valt op te merken dat de stellingname van de beroepsindiener over de schending van het algemeen rechtsbeginsel niet correct is. Men is van mening dat de gemeente aan zichzelf een vergunning verleent gezien ze eigenaar zijn van de gronden waarop het project zal worden gerealiseerd. Ze zou tegelijk rechter en partij in eenzelfde zaak zijn. De gemeente verleent een recht van opstal aan de aannemer voor de bouw van het project. De gemeente zal niet deelnemen in de kosten of opbrengsten van het project. Men heeft er als gemeente dus geen enkel belang bij om het project voordelen te verschaffen ten koste van het algemeen belang en de goede ruimtelijke ordening op deze plaats.

...

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op de disciplines emissies, watersysteem, geluid en trillingen, licht en straling en mobiliteit. Uit deze projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het voorliggend project geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu.

De aanvraag betreft de bouw van meer dan tien woongelegenheden en valt onder de toepassing van het decreet grond- en pandenbeleid. Er wordt geen sociale last meer opgelegd naar aanleiding van de vernietiging van dit gedeelte van het decreet, Inzake de bescheiden last dient gesteld te worden dat er meer dan drie woningen zijn met een volume van 550 m³ (units 3.1, 3.2 en 3.3). Hiermee is in natura voldaan aan de voorwaarden inzake het bescheiden woonaanbod. Bij de vergunning dient wel expliciet aangeduid te worden welke drie woningen beschouwd worden als last bescheiden woonaanbod en moet de uitvoering van deze last door middel van het verlenen van een aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur gewaarborgd worden. Woonunits 3.1, 3.2 en 3.3 worden aangeduid als bescheiden last.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Tienen-Landen is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van toepassing. De bouw van 12 woongelegenheden met gemeenschappelijke ruimte is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter.

In de kern van Walshoutem, waar het betrokken goed gelegen is, is de dichtheid nog niet erg hoog. In de omgeving komen weinig appartementsgebouwen of meergezinswoningen voor. De kern heeft een aanbod aan voorzieningen en is bereikbaar via het openbaar vervoersnet. Het betrokken goed maakt deel uit van een ruim binnengebied tussen de Walshoutemstraat, de Dr. Vloeberghstraat, de Sint-Lambertusstraat en de Walhostraat. Deze plaats in de kern komt in aanmerking voor een inbreidingsproject. Het concept van grondgebonden woningen met een groot aandeel aan gemeenschappelijke ruimten past in het kader van verhoging van het ruimtelijke rendement, dat recent werd toegevoegd in artikel 4.3.1. S 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, een artikel betreffende de beginselen voor een goede ruimtelijke ordening. De woningen kunnen kleiner worden ontworpen, waarbij men toch het comfort kan hebben om te beschikken over een gemeenschappelijke (binnen)ruimte, Tevens zal men geen nood hebben om verschillende bijgebouwen bij de woningen te plaatsen, gezien de materialen voor onderhoud van de gemeenschappelijke tuinen en de fietsen in de gemeenschappelijke berging kunnen ondergebracht worden. De dichtheid die wordt gecreëerd op dit perceel, binnen dit concept van 'deelwonen', is in deze kern aanvaardbaar.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen, overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater.

In functie van een totale afwaterende oppervlakte van 889 m² (dakvlakken van 12 woningen) voorziet de aanvraag in de plaatsing van 12 hemelwaterputten met een totale inhoud van 60.000 l en het hergebruik van het hemelwater voor de toiletten en een buitenkraan en in de aanleg van een infiltratievoorziening met een totale inhoud van 32700 l en een totale van 202 m³. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er wordt vanaf de Walshoutemstraat een nieuwe zijweg aangelegd. Deze weg heeft een breedte van 3 m, een diepte van 82,25 m en wordt aangelegd in betonstroken met brede voegen. Met betrekking tot deze verharde oppervlakten wordt gesteld dat het hemelwater op natuurlijke wijze doorheen en naast de verharding op eigen terrein in de bodem zal infiltreren. Hiermee is ook voldaan aan de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen.

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat, naast de cijfermatige toetsing van het ontwerp aan de bestaande verordeningen, de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste Van de watersystemen moet worden ingeschat. Het betrokken goed is gelegen binnen een effectief overstromingsgevoelige zone, waarbij volgens de gemeente en de dienst

waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant de overstromingen voortkomen van een slecht functionerend afvoersysteem.

Rioolbeheerder Infrax maakte verschillende studies op die aantonen dat men de overstromingsproblematiek op deze plaats kan oplossen. In de nabije toekomst zullen de bestaande riolering aan de Dr. Vloeberghsstraat en de bestaande ingebuisde waterloop dwars over het perceel loopt worden heraangelegd. De aanvrager haalt tijdens de hoorzitting aan dat de rioleringsplannen zijn opgesteld in overleg met Infrax. Voorlopig wordt nog aangesloten op de bestaande ingebuisde waterloop maar men kan later aansluiten op de nieuwe riolering van de Dr. Vloeberghsstraat. Gezien het overstromingsgevaar hier op termijn zal Verdwijnen en gezien de aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen, mag men verwachten dat het gevraagde geen negatieve effecten zal hebben op het bestaande watersysteem. Gezien de aansluiting pas op termijn kan gebeuren blijven de voorwaarden opgelegd door de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant op het project van toepassing.

Het hemelwater dat terecht komt op de gebouwen wordt gebufferd in de twee Wadi's die worden aangelegd over de volledige diepte van het perceel tegen de rechter en linker perceelsgrens. De overloop van de wadi wordt voorzien op de bestaande riolering. In de studie van de rioleringen worden heet wat berekeningen gemaakt die aangeven hoe groot de buffers dienen te zijn en hoe snel water zal infiltreren. Uit de infiltratieproef blijkt dat deze bodem niet optimaal is voor de infiltratie van hemelwater. Infiltratie is mogelijk maar het duurt over het algemeen wat langer voor het water uit de wadi volledig is geïnfiltreerd en de buffercapaciteit die wordt aangegeven weer aanwezig is. Tevens wordt het hemelwater dat op de verhardingen valt naar de zone tussen de verhardingen en de wadi afgeleid om te infiltreren. Bij een lange regenperiode zal de wadi vermoedelijk snel zijn maximale capaciteit bereiken. Op dat moment zal er een rechtstreekse afloop van het overtollige hemelwater zijn op de plaatselijke rioleringen. Men geeft aan bij de hoorzitting dat men het systeem op termijn zal evalueren en indien nodig debietbegrenzers zal plaatsen op de afvoer naar de riolering om zo een overstort van overtollig hemelwater op de rioleringen te vermijden. In de voorwaarden van de vergunning wordt opgenomen dat de wadi's minstens op 0,50 m van de perceelsgrenzen dienen geplaatst te worden om zo afvloeï naar en overlast op aanpalende percelen te voorkomen.

Naar aanleiding van bovengenoemde vaststellingen kan men er vanuit gaan dat de aanvraag in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen van het decreet op het integraal waterbeleid.

Het gevraagde project sluit aan op een ruimer binnengebied dat tevens in aanmerking komt voor ontwikkeling. De woningen in open verband staan op slechts 3,00 m van de rechter perceelsgrens. Gezien deze zone aansluit op het te ontwikkelen binnengebied en uit het ontwerp van dat binnengebied af te leiden is dat de toekomstige woningen op voldoende afstand van de geplande woningen kunnen geplaatst worden kan dergelijke korte afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen zo ver in het binnengebied aanvaard worden. De gekoppelde woningen aan de linkerkant op het perceel worden op voldoende afstand van de omliggende bebouwing ingeplant. Aan de voorzijde heeft zich door de jaren heen een situatie gevormd waarbij de bestaande woningen nagenoeg over geen achtertuin beschikken. Deze woongelegenheden krijgen de mogelijkheid om gebruik te maken van de gemeenschappelijke tuinen bij dit project.

De woningen en de studio boven de gemeenschappelijke ruimte en ingeplant vooraan rechts op het perceel, beschikken over een ruime leefruimte, slaapkamers of een hoogslaper, een aparte badkamer en een bergruimte. De leefruimten hebben voldoende grote ramen voor een goede daglichttoetreding. De nieuwe woongelegenheden hebben een netto vloeroppervlakte van circa 130 m², De studio heeft een netto vloeroppervlakte van 72 m². In deze kern is dergelijke woonoppervlakte aanvaardbaar. Elke woning heeft een eigen terras aansluitend op de leefruimten. Uit deze bevindingen is af te leiden dat de woongelegenheden op zich voldoende woonkwaliteit bezitten.

De beroepsindieners uit nog bezwaren over de hinder vanaf de voetweg, het kappen van bomen zonder vergunning, het storend effect van de zonnepanelen op het dak en de vervuiling op het terrein. Er wordt in dit ontwerp een weg aangelegd rechts van het perceel van de bezwaarindieners. De weg zal na de aanleg worden overgedragen naar het openbaar domein. Deze weg verhoogt de doorwaadbaarheid van het binnengebied tussen de Walshoutemstraat, de Dr. Vloeberghsstraat, de Sint-Lambertusstraat en de Walhostraat en zal enkel toegankelijk zijn voor voetgangers of fietsers. In de aanvraag wordt voorzien op de scheiding tussen het betrokken perceel en het perceel van de beroepsindieners een haag aan te planten. Op die manier zal het verkeer dat via deze weg passeert niet voor overdreven hinder zorgen voor de aanpalenden.

De te kappen bomen op het terrein worden duidelijk weergegeven op de plannen en de kapvergunning zit vervat in deze stedenbouwkundige vergunning. In het plan wordt aangegeven dat de zonnepanelen op de licht hellende daken worden geplaatst gericht naar het westen. Gezien de helling van de daken niet steil is kan men ervan uitgaan dat de zonnepanelen op het dak niet voor hinder zullen zorgen. De beroepsindieners stelt dat de plaats vervuild is door de vroegere verhardingen in asfalt die op het terrein aanwezig waren. De geldende regelgeving betreffende de sanering van gronden en de afvoer van afval zijn van toepassing. Het betreft echter geen stedenbouwkundige aangelegenheid die de vergunning in de weg kan staan.

In toepassing op art. 4.3,1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Er zijn geen cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen kan het project gunstig beoordeeld worden. De gebouwen worden opgetrokken in duurzame materialen: metselwerk in combinatie met een houten gevelbekleding. Deze materialen sluiten aan bij de bestaande bebouwde omgeving. De volumes met lessenaarsdak worden zo op het perceel geplaatst dat de hinder voor aanpalenden minimaal is. De volumes bestaan uit twee bouwlagen onder een hellend dak, wat in overeenstemming is met de bebouwing in de omgeving. De nieuwe woonwijk zorgt voor een betere invulling van het perceel dan de vroegere feestzaal. De bebouwing wordt gecombineerd met een grote gemeenschappelijke groene tuin die wordt ingericht als hoogstamboomgaard. De impact op de mobiliteit is aanvaardbaar. Er worden op het eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aangelegd. Tevens zijn er verschillende mogelijkheden voorhanden om gebruik te maken van alternatieve vervoersmiddelen die het autogebruik doen dalen. Er is een bushalte in de straat en in de ruime fietsenstalling vindt elke bewoner een plaats.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- *het terrein paalt aan een voldoende uitgeruste weg, namelijk de Walshoutemstraat. Er stelt zich geen probleem met betrekking tot de toepassing van artikel 4.3.5;*
 - *de bouw van 12 woonegelegenheden met gemeenschappelijke ruimte is in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter.*
 - *deze plaats in de kern van Walshoutem komt in aanmerking voor een inbreidingsproject. Het concept van grondgebonden woningen met een groot aandeel aan gemeenschappelijke ruimten past in het kader van verhoging van het ruimtelijke rendement, één van de criteria voor een goede ruimtelijke ordening;*
 - *de dichtheid die wordt gecreëerd op dit perceel binnen dit concept van 'deelwonen', is in deze kern aanvaardbaar;*
 - *gezien het overstromingsgevaar op termijn hier zal verdwijnen door de aanpassingen van de bestaande rioleringen in de omgeving en gezien de aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen mag men verwachten dat het gevraagde geen negatieve effecten zal hebben op het bestaande watersysteem;*
 - *de aanvraag is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet op het integraal waterbeleid;*
 - *gezien woningen aan de rechterzijde aansluiten op het te ontwikkelen binnengebied en uit het ontwerp van dat binnengebied af te leiden is dat de toekomstige woningen op voldoende afstand van de geplande woningen kunnen geplaatst worden kan de korte afstand van 3 m ten opzichte van de perceelsgrenzen zo ver in het binnengebied aanvaard worden;*
 - *deze woonegelegenheden aan de Walshoutemstraat die nagenoeg geen tuin hebben krijgen de mogelijkheid om gebruik te maken van de gemeenschappelijke tuinen bij dit project;*
 - *de woonegelegenheden bezitten voldoende woonkwaliteit;*
 - *de nieuwe woonwijk zorgt voor een betere invulling van het perceel dan de vroegere feestzaal op deze plaats;*
 - *de impact op de mobiliteit is aanvaardbaar: gezien er voldoende parkeerplaatsen zijn op het eigen terrein en gezien er voldoende alternatieve vervoersmogelijkheden voorhanden zijn.*
- ...”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Belang van de Verzoekende Partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert aan dat zij een rechtstreekse belanghebbende is en dus over het rechtens vereiste belang beschikt.

Zij heeft thans naar eigen zeggen een onbeperkt uitzicht op het achtergelegen biologisch waardevol gebied dat als groene long in het dorpscentrum moet worden beschouwd. Door het project zal de verzoekende partij een groot deel van haar mooi visueel uitzicht verliezen en wordt haar woon- en leefklimaat aangetast. Het project zal volgens haar ook zorgen voor een zware verkeersoverlast en parkeerhinder voor de verzoekende partij en haar gezin, zal afbreuk doen aan

het beschermd cultuurhistorisch landschap waarin haar woning gelegen is, zal zorgen voor inkijk en zal een ernstig negatieve impact hebben op de waterhuishouding van het gebied met wateroverlast voor haar perceel tot gevolg.

De verzoekende partij benadrukt nog dat zij ook voldeed aan de ontvankelijkheidsvereisten van het administratief beroep bij de verwerende partij en dat het belang en de hoedanigheid daar niet in vraag zijn gesteld.

2.

De verwerende partij betwist in haar antwoordnota het belang van de verzoekende partij bij de vordering. Het enkele feit dat de verzoekende partij onbeleefd zou zijn behandeld door de stad Landen, verstrekt haar nog geen rechtmatig belang bij het voorliggend beroep. Het is volgens de verwerende partij niet aan de omwonenden om te oordelen over de rechtmatigheid en toelaatbaarheid van een bouwproject, maar aan de overheid. De omwonenden mogen zich dus niet de rechten van het vergunningverlenend bestuur toekennen.

De verzoekende partij toont niet aan dat de bestreden beslissing haar enig ernstig nadeel kan berokkenen. Haar woning is gelegen langsheen de Dr. Vloeberghstraat die niet grenst aan de bouwplaats. De eerste woning wordt op ruim 27 meter van de woning van de verzoekende partij voorzien. De inplanting van de woningen kan de woonkwaliteit van de verzoekende partij dan ook niet aantasten op het vlak van lucht, licht, bezonning of geluidshinder. De bestaande weg leidt enkel tot de voorziene woongelegenheden zodat er ook geen bovenmatige verkeershinder kan ontstaan. Wat tot slot de aangevoerde wateroverlast betreft, benadrukt de verwerende partij dat alle nodige maatregelen zijn voorzien om eventuele wateroverlast te voorkomen.

3.

Met verwijzing naar de stukken uit het dossier en gevoegd bij het verzoekschrift en de wederantwoordnota benadrukt de verzoekende partij in haar wederantwoordnota dat zij duidelijk en afdoende aantoonde dat het gevraagde project een ernstig risico inhoudt op de waterhuishouding van de percelen. De eerste woningen zijn op 4,6m en 7,1m van de perceelsgrens gelegen, zodat er dus wel degelijk sprake is van inkijk in de tuinzone en woning van de verzoekende partij. Bovendien verliest de verzoekende partij haar uitzicht op een kenmerkend landschapsgebied en zal het project zorgen voor een zware verkeersoverlast terwijl dit niet werd onderzocht in de aanvraag.

De verzoekende partij benadrukt ook dat het niet de onbeleefdheid van de stad Landen, maar wel de nadelen en de negatieve impact van het project op de leefkwaliteit determinerend zijn in haar uiteenzetting. Haar belang werd tijdens de administratieve beroepsprocedure ook nooit in vraag gesteld.

De verzoekende partij is dan ook van mening dat zij haar belang in het verzoekschrift voldoende en aan de hand van concrete stukken aannemelijk maakt.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist in zijn toepasselijke bepaling dat de verzoekende partij, om als belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantoonde of aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing.

De door die bepaling gestelde belangvereiste mag niet op een overdreven formalistische of restrictieve wijze worden toegepast. Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt, evenmin dat het om bovenmatige of onaanvaardbare hinder gaat. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat.

Evenmin vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij de hinder of nadelen, of het risico op het ondergaan daarvan, die het gevolg van de bestreden beslissing zijn, uitsluitend rechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden. Het onrechtstreeks (kunnen) ondervinden van de aangevoerde hinder en nadelen volstaat.

2.

De verzoekende partij is met haar gezin eigenaar en bewoner van het perceel dat rechts paalt aan de doorgang voor zwakke weggebruikers die voorzien wordt in het bouwproject dat een nieuwe passiefwoonwijk omvat. De laatste gekoppelde woning wordt op minder dan 5 meter van haar perceelgrens ingeplant.

De verzoekende partij steunt haar belang niet louter op het gegeven dat zij onbeleefd zou zijn behandeld door de stad Landen, maar maakt, anders dan wat de verwerende partij aanvoert, ook voldoende aannemelijk dat er minstens een risico bestaat dat zij door het gevraagde project zal worden geconfronteerd met wateroverlast, inkijk op haar perceel, een verlies van haar uitzicht en een aantasting van haar leefklimaat.

De verzoekende partij kan dan ook worden aangemerkt als een belanghebbende derde in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. De exceptie wordt verworpen.

3.

Uit het dossier blijkt verder dat het beroep tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen andere excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een eerste middel aan de schending van artikel 4.2.15, §1 VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Uit geen enkel objectief gegeven blijkt volgens de verzoekende partij dat de gezamenlijke oprichting van de gebouwen aan de verkoop voorafgaat. Nochtans is dat vereist volgens de interpretatieve regel van artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 opdat een loutere stedenbouwkundige vergunning zou volstaan. Het aanvraagdossier verschaft geen duidelijkheid over de chronologie tussen bouwen en verkopen. Uit de bestreden beslissing blijkt ook geenszins dat de verwerende partij er zich van vergewist heeft van wat de aanvrager op het oog heeft om zo een gefundeerd oordeel te kunnen vormen over de noodzaak van een voorafgaande verkavelingsvergunning.

De verzoekende partij benadrukt daarbij dat zij een evident belang heeft bij haar middel. Een verkavelingsvergunning strekt via reglementaire voorschriften niet enkel tot de bescherming van toekomstige kaveleigenaars, maar ook van de omwonenden. Die bescherming wordt niet geboden door een stedenbouwkundige vergunning met een individuele draagwijdte.

2.

De verwerende partij antwoordt dat er geen verkavelingsvergunning vereist is. Uit het aanvraagdossier kan immers geenszins worden afgeleid dat de ontwikkelaar individuele delen van het perceel bestemd voor woningbouw te koop stelt. De ontwikkelaar kiest er uitdrukkelijk voor om het project eerst te realiseren en nadien de woongelegenheden te koop of te huur te zetten.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing naar eigen zeggen uitdrukkelijk gemotiveerd dat artikel 4.2.15 VCRO niet geschonden wordt. Bovendien wordt het gehele project getoetst aan de criteria van goede ruimtelijke ordening zodat de kritiek over het gebrek aan harmonie met de landelijke omgeving door het ontbreken van een verkavelingsvergunning, wordt weerlegd.

3.

In haar wederantwoordnota wijst de verzoekende partij er op dat de percelen toebehoren aan de rechtspersoon van de gemeente Landen en in erfpacht werden gegeven aan het autonoom gemeentebedrijf Landen. Aanvankelijk werd er voor de ontwikkeling een driepartijenovereenkomst gesloten, die op 9 maart 2015 werd uitgebreid naar een vierpartijenovereenkomst door het betrekken van de aanpalende en aangrenzende private eigenaar. Daardoor werd de projectzone uitgebreid met 247,71m² wat ruimer is dan enkel de percelen met kadastrale nummers 577t en 55bn. Met deze informatie werd in de bestreden beslissing geen enkele rekening gehouden.

Uit de genese van verschillende documenten en gegevens blijkt volgens de verzoekende partij dat het nooit de bedoeling is geweest om de projectzone in zijn integraliteit als ondeelbaar geheel te beschouwen. Het project bevat immers ook een bouwprogramma voor een ontmoetingscentrum dat verder stedenbouwkundig en architecturaal zal uitgewerkt worden door het autonoom gemeentebedrijf, het project omvat de aanleg van een voetweg en een weg die als publieke ruimte worden ingericht en afgesplitst, en langs de Walshoutemstraat zouden ook autostaanplaatsen worden ingericht met een publiek karakter die van het project worden afgesplitst. Zelfs in geval van een gezamenlijke oprichting is tot slot geen gezamenlijke verkoop mogelijk omdat op drie geprojecteerde woningen een voorkeepsrecht als sociale woning van toepassing is.

Met verwijzing naar het arrest nr. RvVb/A/1718/0582 stelt de verwerende partij dat er nergens een aanwijsbaar stuk is dat uiteenzet of de gezamenlijke oprichting van de woningen gebeurt vooraleer de woningen verkocht worden. Dat verzuim liet de verwerende partij niet toe om met kennis van zaken te oordelen. De verkavelingsvergunningsplicht raakt bovendien de openbare orde.

Beoordeling door de Raad

1.

Het begrip 'verkavelen' wordt in artikel 4.1.1, 14° VCRO in zijn toepasselijke bepaling als volgt gedefinieerd:

“een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies”

Artikel 4.2.15 VCRO voorziet in zijn toepasselijke bepaling in welbepaalde gevallen in een verkavelingsplicht:

“Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.”

De verkavelingsvergunning heeft een dubbel doel, met name, aan de ene kant, aan de koper van een kavel de zekerheid te geven dat die ook effectief voor bebouwing in aanmerking komt, en aan de andere kant, voorschriften op te leggen die voor het betrokken terrein de goede ruimtelijke ordening moeten garanderen en die in beginsel op elk lot van de verkavelingsvergunning van toepassing zijn. Zoals ook blijkt uit artikel 4.2.15, §2 VCRO, zijn die verkavelingsvoorschriften reglementair van aard. Zij blijven daardoor ook na de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning voor de kavel gelden. De verkavelingsvoorschriften strekken dus niet enkel tot de bescherming van de potentiële of toekomstige kaveleigenaars, maar ook van omwonenden door het geschepte kader van de verkavelingsvoorschriften.

2.

Met artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft (hierna: decreet van 11 mei 2012) heeft de decreetgever zich met terugwerkende kracht over de te geven interpretatie aan de vergunningsplicht voor verkavelingen uitgesproken. Die bepaling legt artikel 4.1.1, 14° en artikel 4.2.15, §1, eerste lid VCRO uit als volgt:

“Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist indien op de kavels één of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden.”

De parlementaire voorbereidingen lichten de ontwerpbeepaling van artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 als volgt toe (*Parl.St. VI.Parl. 2011-12, nr. 1494/1, 6*):

“...

Een verkavelingsvergunning heeft van meet af aan, sedert de Stedenbouwwet van 29 maart 1962, een dubbel doel nagestreefd, met name enerzijds aan de koper van een kavel de verzekering geven dat die ook daadwerkelijk voor bebouwing in aanmerking komt, en anderzijds stedenbouwkundige voorschriften opleggen die voor het betrokken perceel de goede plaatselijke ordening moeten garanderen en die in beginsel op elk lot van de verkavelingsvergunning van toepassing zijn.

De Raad van State heeft, in overeenstemming met de bedoeling van de decreetgever, in het verleden steeds geoordeeld dat er geen verkavelingsvergunning vereist is indien de eigenaar zelf een of meerdere woningen wenst op te richten op zijn grond met het oog op de verkoop van deze woningen na hun realisatie. De verkoop heeft in dat geval immers betrekking op woningen en niet op onbebouwde kavels bestemd voor woningbouw (...).

Groepswoningbouwprojecten vallen met andere woorden niet onder de verkavelingsvergunningsplicht.

Deze 'traditionele' rechtspraak van de Raad van State, die ook door de rechtsleer wordt aanvaard, is volledig in overeenstemming met de oorspronkelijke bedoeling van de wetgever. Een verkavelingsvergunning vereisen voor een project van groepswooningbouw zou overbodig zijn. De dubbele finaliteit van een verkavelingsvergunning wordt namelijk ook gerealiseerd door middel van een stedenbouwkundige vergunning voor een groepswooningbouwproject, aangezien die stedenbouwkundige vergunning zowel bouwzekerheid biedt als een gedetailleerde plaatselijke ordening vastlegt.

In een aantal recente arresten (...) lijkt de Raad van State echter te stellen dat een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van meerdere woningen op verschillende kavels niet mogelijk is zonder voorafgaande verkavelingsvergunning, indien duidelijk de bedoeling voorligt om de kavels naderhand te verkopen, te verhuren voor meer dan negen jaar of er een erfpacht of opstalrecht op te vestigen.

(...)

Deze recente arresten zijn in strijd met het voormelde gegeven dat de vergunningsplicht tot verkavelen steeds zo geïnterpreteerd werd dat het moest gaan om onbebouwde kavels die op de woningmarkt worden aangeboden. Dat gold, en geldt, zowel onder de vroegere decretale bepalingen als onder de vandaag geldende bepaling in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Een groepswooningbouwproject kan met een stedenbouwkundige vergunning vergund worden, met dien verstande dat afzonderlijke loten pas vervreemd kunnen worden wanneer ze bebouwd zijn. In het andere geval had men van bij aanvang een verkavelingsvergunning moeten aanvragen om onbebouwde loten te kunnen verkopen. De vraag die daarbij nog kan gesteld worden, is vanaf wanneer een lot als 'bebouwd' moet beschouwd worden. Het standpunt daaromtrent is dat het lot bebouwd is van zodra de stedenbouwkundige vergunning voor het gebouw niet meer kan vervallen, met andere woorden van zodra het gebouw winddicht is.

Bij dergelijke projecten zijn er bijgevolg twee opties:

- ofwel bebouwt men de loten en verkoopt men ze nadien afzonderlijk; dat houdt een verdeling in, waarbij artikel 5.2.2 van de VCRO gerespecteerd moet worden;
- ofwel verkoopt men de loten onbebouwd; in dat geval is bijgevolg een verkavelingsvergunning nodig en kan de verkoop enkel gebeuren op voorwaarde van het verlijden van een verkavelingsakte overeenkomstig artikel 4.2.16 van de VCRO.

In de tweede zin van onderhavige interpretatieve bepaling wordt uitdrukkelijk opgenomen dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet vereist is indien op de kavels eerst een of meer gebouwen worden "opgericht", vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtvormen worden aangeboden. Met de term 'opgericht' wordt bedoeld dat de gebouwen winddicht zijn, zodat de stedenbouwkundige vergunning niet meer kan vervallen (cf. artikel 4.6.2, §1, van de VCRO).

Er werd bijgevolg altijd geïnterpreteerd dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet nodig is, indien verschillende woningen gezamenlijk door middel van een stedenbouwkundige vergunning worden vergund en gebouwd, om ze nadien, nadat de gebouwen zijn opgericht, te verkopen. De hierboven vermelde recente rechtspraak houdt een verstrenging in en beantwoordt niet aan de ratio legis van de verkavelingsvergunningsplicht. De voornaamste bedoeling van een verkavelingsvergunning is immers om kandidaat-kopers van onbebouwde kavels zekerheid te verlenen omtrent de bebouwbaarheid van de kavel. Dat is niet meer nodig indien de koper een bebouwde kavel koopt met daarop een woning waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend. Daarnaast bevat een stedenbouwkundige vergunning uiteraard eveneens gedetailleerde voorschriften die de goede plaatselijke ordening garanderen.

Door middel van onderhavige 'interpretatieve' bepaling worden artikel 4.1.1, 14°, en 4.2.15, §1, eerste lid, van de VCRO uitgelegd in overeenstemming met de oorspronkelijke bedoeling van de wetgever. Deze bepaling voegt op deze wijze geen nieuwe regel aan de rechtsorde toe. De genoemde artikelen worden geacht steeds op de door deze bepaling aangewezen wijze te zijn ingevuld.

...

Uit het voorgaande blijkt dat de verkavelingsvergunningsplicht, zoals uitgelegd door artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012, niet geldt en een stedenbouwkundige vergunning volstaat indien de gevraagde passiefwoonwijk eerst wordt gebouwd alvorens de woningen worden vervreemd dan wel te huur worden aangeboden. De chronologie tussen bouwen en verkopen of een andere overdrachtsvorm is dus beslissend voor de toepasselijkheid van de verkavelingsvergunningsplicht.

3.

De verzoekende partij kan niet worden gevolgd in haar stelling dat de verwerende partij de chronologie tussen het bouwen en vervreemden van het project onvoldoende zou hebben onderzocht. In haar beoordeling motiveert de verwerende partij immers uitdrukkelijk dat *'de aanvrager in dit project zijn grond niet eerst [wenst] op te delen en te verkopen en te verhuren, maar hij een totaalproject zelf [wenst] te ontwikkelen en na de bouw van de woongelegenheden deze pas te koop of te huur te zetten.'* De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij zich op dat punt zou steunen op foutieve gegevens en er concrete redenen of indicaties zouden zijn dat het woonproject niet eerst zal worden gerealiseerd vooraleer de woningen zullen worden verkocht of verhuurd.

Dat het project ook een gemeenschapscentrum omvat waarvoor het Autonoom Gemeentebedrijf volgens de verzoekende partij als concessiegever zal optreden en het project de aanleg van een publieke weg met openbare parkeerplaatsen en voetweg voorziet, maakt nog niet aannemelijk dat die faciliteiten niet tezamen met de overige woongelegenheden zullen worden opgericht vooraleer er een overdracht zou plaatsvinden in de zin van artikel 4.1.1, 14° VCRO, en er daardoor een verkavelingsvergunning noodzakelijk zou zijn. Het interpretatief artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 vereist bovendien niet dat er, naast de verplichting tot een gezamenlijke oprichting van het project vooraleer de afzonderlijke woongelegenheden via een van de in artikel 4.1.1, §1 VCRO vermelde overdrachtsvormen wordt aangeboden, ook een verplichting zou bestaan tot het gezamenlijk aanbieden van al de woongelegenheden via één van de vermelde overdrachtsvormen. Het gegeven dat het project in drie woningen voorziet waarvoor een voorkooprecht geldt als sociale woning, impliceert dus evenmin dat een verkavelingsvergunning voor het gevraagde project vereist zou zijn.

Uit de samenwerkingsovereenkomst tussen de verschillende actoren, die de verzoekende partij als aanvullend stuk 1 toevoegt, blijkt bovendien nogmaals uitdrukkelijk dat de partijen een groepswoningbouwproject voor ogen hebben, dat overeenkomstig artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 niet onder het toepassingsgebied van de verkavelingsvergunningsplicht valt.

De verwerende partij kon in de bestreden beslissing dan ook in redelijkheid besluiten dat het project niet valt onder de verkavelingsplicht zoals beschreven in artikel 4.2.15 VCRO.

Het middel verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een tweede middel aan de schending van artikel 2, lid 1 van de richtlijn 85/337/EEG van 27 juni 1985 betreffende de milieueffectenbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten zoals gewijzigd door de richtlijn 2003/3/EG en gecodificeerd op 13 december 2011 door de richtlijn 2011/92/EU (verder: project-MER-richtlijn), het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 houdende wijziging van de vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage (verder: MER-besluit) en artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (verder: VCRO).

De verzoekende partij heeft naar eigen zeggen tijdens het openbaar onderzoek tevergeefs gezocht naar een project-m.e.r.-screeningsnota. Uit de bestreden beslissing blijkt bovendien niet dat de verwerende partij het gevraagde heeft getoetst aan de criteria van bijlage II van het DABM. De beoordeling in de bestreden beslissing beantwoordt niet aan het afwegingskader uit bijlage II van het DABM. Bovendien zijn de vermelde beoordelingen zodanig summier dat daaruit geen voldoende onderzoek naar de noodzaak tot het opstellen van een volwaardig project-MER kan blijken.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij in haar middel niet concreet aantoont dat er in aanvraagnota en de bestreden beslissing onvoldoende is onderzocht wat de mogelijke effecten op de omgeving zijn.

In de screeningsnota wordt ingegaan op de disciplines emissies, watersysteem, geluid en trillingen, licht en straling, en mobiliteit. De vereisten inzake de milieueffectenscreening werden nageleefd. De verwerende partij heeft naar eigen zeggen aan de hand van de screeningsnota concreet onderzocht of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn, in het bijzonder wat betreft de impact van de woonfunctie op de omgeving.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat in het administratief dossier nergens te bespeuren valt dat door de vergunningverlenende overheid op de vermelde disciplines werd ingegaan.

Een vergunningverlenende overheid kon zich niet tevreden stellen met een summiere, banale en oppervlakkige beschrijving van de effecten, nu uit de plaatsgesteldheid zelf (effectief overstromingsgevoelig gebied en zeer kwetsbare schoolomgeving) al kon worden afgeleid dat er voorzeker negatieve effecten zijn die een diepgaander en gedetailleerder onderzoek vereisen dat niet verzoenbaar is met een systeem van het louter aankruisen van vakjes op een modelformulier. De screeningsnota is dan ook een nietszeggend formulier dat volledig voorbij gaat aan de objectieven van de ingeroepen wetsbepalingen.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.2, §2bis van het DABM bepaalt dat de Vlaamse regering, aan de hand van de criteria die in bijlage II bij het DABM omschreven worden, de andere dan in paragrafen 1 en 2 vermelde categorieën van projecten aanwijst “waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld”.

Artikel 4.7.14/1 VCRO bepaalt in §1 en §2 het volgende:

“ ...

§ 1. Als de vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota als vermeld in artikel 4.3.3, § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, omvat, onderzoekt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie, die nota en neemt een beslissing of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld.

§ 2. Er hoeft geen milieueffectrapport over het project te worden opgesteld als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie oordeelt dat : 1) een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu; of 2) vroeger al een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten. ...”

Bijlage III bij het MER-besluit bevat de categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2, §2bis en §3bis van het DABM een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld.

In bijlage III bij het MER-besluit bevat rubriek 10 b de volgende omschrijving:

“Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)”.

Er is geen discussie over het feit dat de betrokken aanvraag een stadsontwikkelingsproject betreft.

3.

Voor de projecten uit bijlage III geldt dat de initiatiefnemer een project-m.e.r.-screeningsnota kan indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en de volledigheid van de aanvraag. Het betreft volgens de toelichting in de parlementaire voorbereiding een gemotiveerde screeningsnota op basis waarvan wordt aangetoond, hetzij, dat er geen aanzienlijke milieueffecten verbonden zijn aan de uitvoering van zijn project, hetzij, dat er vroeger een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Het komt vervolgens toe aan de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de aanvraag, om te oordelen of er al dan niet een project-MER moet worden opgesteld. Die overheid dient bij die beoordeling de criteria van bijlage II van het DABM als afwegingskader te hanteren.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan beslissen dat er geen milieueffectrapport over het aangevraagd project moet worden opgesteld indien een toetsing aan de criteria van bijlage II DABM uitwijst dat het project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu en een project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, of, indien er vroeger al een plan-MER werd goedgekeurd betreffende een plan of programma waarin een project met vergelijkbare effecten beoordeeld werd of een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling,

voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing moet, rekening houdende met de concrete omstandigheden van het dossier, voldoende blijken waarom de verwerende partij besluit dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en de opmaak van een project-MER niet vereist is. Hoewel het aangewezen is, vereist de regelgeving niet dat die toetsing moet worden opgenomen in een afzonderlijke screeningsparagraaf en kan ook rekening worden gehouden met overwegingen die zijn opgenomen bij de weerlegging van bezwaren, de bespreking van adviezen of de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, voor zover hieruit een afdoende toetsing aan de criteria van bijlage II van het DABM blijkt.

4.

Uit het administratief dossier blijkt dat bij de aanvraag een formulier omtrent project-m.e.r.-screening was gevoegd. De verzoekende partij maakt in haar uiteenzetting niet met enig stuk aannemelijk dat dat screeningsformulier niet ter inzage zou hebben gelegen tijdens het openbaar onderzoek.

Het enkele feit dat de aanvrager het ter beschikking gestelde modelformulier heeft gebruikt als screeningsnota, impliceert nog niet dat de doorgevoerde milieueffectenscreening ontoereikend zou zijn. De screeningsnota toetst het gevraagde aan mogelijke emissies in het kader van de luchtverontreiniging, afvalwaterlozingen, geluid/trillingen en licht/stralingen en onderzoekt de impact op het watersysteem en op mens, natuur en landschap. De screeningsnota besluit dat er voor de onderzochte elementen geen significant negatieve effecten te verwachten zijn, noch enige cumulatieve effecten met andere projecten.

De verwerende partij overweegt wat betreft de te verwachten milieueffecten in de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op de disciplines emissies, watersysteem, geluid en trillingen, licht en straling en mobiliteit. Uit deze projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het voorliggend project geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu.

...”

5.

Hoewel de screening in de bestreden beslissing summier is, dient de Raad vast te stellen dat de verzoekende partij niet overtuigt dat een relevant milieueffect niet onderzocht is, rekening houdende met de concrete omstandigheden van het dossier. De verzoekende partij beperkt zich in haar verzoekschrift tot de zeer algemene kritiek dat de bestreden beslissing geen afdoende screeningsparagraaf bevat waarbij effectief toepassing wordt gemaakt van de criteria uit bijlage II DABM en er onvoldoende rekening wordt gehouden met de concrete plaatsgesteldheid zelf. Uit de screeningsnota blijkt evenwel dat wel degelijk rekening werd gehouden met de relevante elementen en met de specifieke locatie van het geplande project, onder meer wat betreft de ligging nabij een schoolomgeving en in een overstromingsgevoelig gebied. De kritiek van de verzoekende partij maakt alleszins niet afdoende aannemelijk dat de verwerende partij in de bestreden beslissing onvoldoende zou hebben onderzocht of er negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens

en milieu die het opstellen van een daadwerkelijke milieueffectenrapportage overeenkomstig de relevante bepalingen van het DABM noodzakelijk maken.

Voor zover de verzoekende partij in haar wederantwoordnota bij dit middel ook de toets aan de bepalingen uit het decreet van 18 juli betreffende het integraal waterbeleid viseert, wordt verwezen naar de beoordeling onder het derde middel.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een derde middel aan de schending van artikel 4, 5 en 8, §§1, 2 en 4 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (verder: DIWB), artikel 1.2.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (verder: DABM) en van de formele en materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het beginsel van behoorlijke afweging als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij wijst er op dat de bouwpercelen in een effectief overstromingsgevoelig gebied liggen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft de aanvraag wat betreft de impact op de waterhuishouding ongunstig geadviseerd.

De verwerende partij heeft dat advies in haar beoordeling volledig genegeerd. In de beoordeling kan nergens worden teruggevonden welke oplossingen er worden aangereikt of hoe er zal worden omgegaan met de schadelijke effecten van de overwelfde beek, er wordt zelfs met geen woord over gerept. Er wordt ook geen repliek gegeven op de impact van het uitermate erosiegevoelig gebied met een zeer hoge graad van kwetsbaarheid van het grondwater. De verwerende partij verwijst in haar beoordeling louter naar oplossingen in de toekomst. De beoordeling kan echter niet gebeuren op grond van onzekere, toekomstige en precaire ontwikkelingen in het projectgebied waarover geen concrete informatie wordt geleverd. Er wordt nergens verwezen naar concrete, afdwingbare en definitief besliste rioleringsplannen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar had er bovendien op gewezen dat er omwille van gebrek aan juiste informatie over de plaats van de wadi niet duidelijk kon worden ingeschat welke impact de wadi's zullen hebben op de waterhuishouding van het project en van de omliggende percelen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar was dan ook van oordeel dat het niet wenselijk was de bestaande riolering nog verder te belasten met een ongeremde afvoer van hemelwater, gelet op de bestaande overstromingsproblematiek door opstuwing vanuit de bestaande riolering. Dat wordt niet weerlegd in de bestreden beslissing.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de voorgeschreven watertoets wel degelijk werd uitgevoerd, dat die formeel in de bestreden beslissing wordt vermeld en dat daaruit blijkt dat er geen schadelijk effect zou zijn. Er werd volgens de verwerende partij wel degelijk rekening gehouden met de bezorgdheden van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij gaat voorbij aan de opgelegde voorwaarden waarbij uitdrukkelijk wordt opgenomen dat de adviezen en reglementen van Infrax en de Watergroep en de voorwaarden uit het advies van de provinciale dienst waterlopen moeten worden nageleefd. In dat laatste advies wordt uitdrukkelijk besloten dat de aanvraag mits het naleven van de voorwaarden in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen uit artikel 5 en 6 DIWB.

Er wordt bovendien voorzien dat de wadi's op minstens 0,5 meter van de perceelsgrenzen moeten worden aangelegd, zodat er tegemoet gekomen wordt aan eerder geuite opmerkingen. De verwerende partij heeft dan ook terecht kunnen besluiten dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op het bestaande watersysteem omdat het overstromingsgevaar op termijn zal verdwijnen door de aanpassingen aan de bestaande rioleringen in de omgeving en omdat wordt voldaan aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater en de provinciale verordening inzake verhardingen.

3.

De verzoekende partij acht het zeer opvallend dat de verwerende partij zich zelfs in de antwoordnota verschuilt achter de verwerpelijke praktijk om oplossingen voor gekende problemen en schadelijke effecten gewoonweg door te schuiven naar de toekomst.

Voor zover al geloof moet worden gehecht aan wat op de hoorzitting wordt verklaard, kan dat de bestreden beslissing niet onderbouwen. De beoordeling kan niet gebeuren op grond van een onzekere toekomstige en twijfelachtige ontwikkeling waarvoor geen enkele concrete informatie of garantie wordt gegeven. De verzoekende partij wijst in dat verband op het arrest nr. 126.634 van de Raad van State. Het gaat volgens de verzoekende partij overigens over een flagrante onregelmatigheid nu de aanvrager failliet is en zich onmogelijk geldig kon laten vertegenwoordigen door de vzw VLABO welke andere belangen heeft in de zaak dan de aanvrager en zich dus onmogelijk voor de gefailleerde sterk kon maken.

Uit raadpleging van het dossier bij de Raad blijkt dat er een wezenlijk verschil is tussen het inplantingsplan dat aan het openbaar onderzoek werd onderworpen en het inplantingsplan dat werd voorgelegd aan de verwerende partij waarin met rode inkt wordt vermeld dat de wadi ingeplant moet worden op minstens 0,5 meter van de perceelsgrens. De maatgeving kan echter niet repareren dat de juiste inplantingsplaats nog steeds niet gekend is en nergens wordt toegelicht welke impact de wadi's zullen hebben op de waterhuishouding.

Noch in de bestreden beslissing, noch in de antwoordnota wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van een overwelfde beek, noch wordt er iets gemotiveerd over de bijkomende onaanvaardbare druk op het bestaande rioleringsstelsel en het risico inzake erosie en afkalving.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 8 DIWB, zoals het destijds gold, bepaalt:

“ ...

§ 1. De overheid die moet beslissen over een vergunning, plan of programma als vermeld in § 5, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Wanneer een vergunningsplichtige activiteit, een plan of programma, afzonderlijk of in combinatie met een of meerdere bestaande vergunde activiteiten, plannen of programma's, een schadelijk effect veroorzaakt op de kwantitatieve toestand van het grondwater dat niet door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma

kan worden voorkomen, kan die vergunning slechts worden gegeven of kan dat plan of programma slechts worden goedgekeurd omwille van dwingende redenen van groot maatschappelijk belang. In dat geval legt de overheid gepaste voorwaarden op om het schadelijke effect zoveel mogelijk te beperken, of indien dit niet mogelijk is, te herstellen of te compenseren.

De overheid die oordeelt over de afgifte van een planologisch of stedenbouwkundig attest als vermeld in artikel 4.4.24 en 5.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, moet in redelijkheid nagaan of de aanvraag door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen de watertoets kan doorstaan.

§ 2. De overheid houdt bij het nemen van die beslissing rekening met de relevante door de Vlaamse regering vastgestelde waterbeheerplannen, bedoeld in hoofdstuk VI, voorzover die bestaan.

De beslissing die de overheid neemt in het kader van § 1 wordt gemotiveerd, waarbij in elk geval rekening wordt gehouden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

...

Uit artikel 8, §1 en §2 DIWB volgt dat de beslissing waarbij een vergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit die motivering moet meer bepaald blijken, hetzij dat ten gevolge van de werken waarvoor een vergunning wordt verleend, geen schadelijke effecten ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB, hetzij dat zulke effecten wél kunnen ontstaan, maar dat ze door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld. Indien dit niet mogelijk is, moet de vergunning worden geweigerd. In haar beoordeling moet de verwerende partij rekening houden met de relevante adviezen. Bovendien moet de vergunningverlenende overheid bij het nemen van de beslissing de doelstellingen en beginselen van de artikelen 5 en 6 DIWB toetsen.

2.

Het wordt door geen van de partijen betwist dat de percelen nagenoeg volledig gelegen zijn in een effectief overstromingsgevoelig gebied. De overstromingen zouden volgens de gemeente en de provinciale dienst Waterlopen voortkomen van een slecht functionerend afvoersysteem.

De provinciale dienst Waterlopen adviseert in haar advies van 11 augustus 2017 om de bebouwde oppervlakte beperkt te houden tot een maximum van bijvoorbeeld 20% en complementaire functies zoals meergezinswoningen te vermijden. Het advies legt een aantal specifieke voorwaarden op waaraan moet worden voldaan.

In zijn verslag van 27 februari 2018 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vast dat de infiltratiecapaciteit door de gevraagde bebouwing en verhardingen plaatselijk zwaar wordt verminderd, er circa 27% van het perceel wordt bebouwd in plaats van de door de provinciale dienst Waterlopen aangeraden 20% en er bovendien wel degelijk complementaire functies worden voorzien in het gemeenschappelijk gebouw aan de straatzijde waarvoor nog bijkomende parkeerplaatsen zijn vereist. De bezettingsgraad is volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dan ook te hoog. Bovendien is er een onduidelijkheid over de plaatsing van de wadi's en blijkt uit de infiltratieproeven dat de maximale capaciteit door tragere infiltratie snel zal worden bereikt. Door het gebrek aan knijpleiding zal het overtollig water worden afgevoerd naar de bestaande rioleringen, waardoor die nog eens extra worden belast. Gelet op de bestaande overstromingsproblematiek door de opstuwing vanuit de riolering, is dat volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wenselijk. Door de onduidelijkheden in het dossier over de

afvoer van hemelwater, kan de impact op de bestaande overstromingsproblematiek niet naar behoren worden beoordeeld. Er kan volgens hem dan ook niet vanuit worden gegaan dat de aanvraag in overeenstemming is met de doelstellingen en de beginselen van het DIWB.

3.

De verwerende partij acht het gevraagde om volgende redenen wel in overeenstemming met de doelstellingen en de beginselen van het integraal waterbeleid:

“ ...

Rioolbeheerder Infracx maakte verschillende studies op die aantonen dat men de overstromingsproblematiek op deze plaats kan oplossen. In de nabije toekomst zullen de bestaande riolering aan de Dr. Vloeberghsstraat en de bestaande ingebuisde waterloop dwars over het perceel loopt worden heraangelegd. De aanvrager haalt tijdens de hoorzitting aan dat de rioleringsplannen zijn opgesteld in overleg met Infracx. Voorlopig wordt nog aangesloten op de bestaande ingebuisde waterloop maar men kan later aansluiten op de nieuwe riolering van de Dr. Vloeberghsstraat. Gezien het overstromingsgevaar hier op termijn zal Verdwijnen en gezien de aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen, mag men verwachten dat het gevraagde geen negatieve effecten zal hebben op het bestaande watersysteem. Gezien de aansluiting pas op termijn kan gebeuren blijven de voorwaarden opgelegd door de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant op het project van toepassing.

Het hemelwater dat terecht komt op de gebouwen wordt gebufferd in de twee Wadi's die worden aangelegd over de volledige diepte van het perceel tegen de rechter en linker perceelsgrens. De overloop van de wadi wordt voorzien op de bestaande riolering. In de studie van de rioleringen worden heet wat berekeningen gemaakt die aangeven hoe groot de buffers dienen te zijn en hoe snel water zal infiltreren. Uit de infiltratieproef blijkt dat deze bodem niet optimaal is voor de infiltratie van hemelwater. Infiltratie is mogelijk maar het duurt over het algemeen wat langer voor het water uit de wadi volledig is geïnfiltreerd en de buffercapaciteit die wordt aangegeven weer aanwezig is. Tevens wordt het hemelwater dat op de verhardingen valt naar de zone tussen de verhardingen en de wadi afgeleid om te infiltreren. Bij een lange regenperiode zal de wadi vermoedelijk snel zijn maximale capaciteit bereiken. Op dat moment zal er een rechtstreekse afloop van het overtollige hemelwater zijn op de plaatselijke rioleringen. Men geeft aan bij de hoorzitting dat men het systeem op termijn zal evalueren en indien nodig debietbegrenzers zal plaatsen op de afvoer naar de riolering om zo een overstort van overtollig hemelwater op de rioleringen te vermijden. In de voorwaarden van de vergunning wordt opgenomen dat de wadi's minstens op 0,50 m van de perceelsgrenzen dienen geplaatst te worden om zo afvloeit naar en overlast op aanpalende percelen te voorkomen.

...”

Met de verzoekende partij moet echter worden vastgesteld dat het niet zeker is dat de bestaande overstromingsproblematiek ook daadwerkelijk zal worden aangepakt. De studies van Infracx waarnaar wordt verwezen, bevinden zich niet in het administratief dossier en er liggen op heden geen goedgekeurde en definitieve plannen voor over vernieuwingswerken van de bestaande rioleringen in de omgeving en de ingebuisde waterloop op de bouwpercelen. Er kan zo niet worden ingeschat wat de impact van die rioleringswerken zal zijn op de waterhuishouding en bestaande overstromingsproblematiek wanneer ook het gevraagde bouwproject wordt gerealiseerd. De verwerende partij steunt haar inschatting van de watertoets op die manier enkel op een onzekere,

toekomstige gebeurtenis die op heden geen zekerheid verschaft dat het gevraagde project aan de doelstellingen en de beginselen van het DIWB voldoet.

De verwerende partij erkent in haar beoordeling bovendien dat de infiltratie van hemelwater in de wadi's niet optimaal zal gebeuren en de wadi's bij een lange regenperiode snel de maximale capaciteit zullen bereiken waardoor er een rechtstreekse afloop naar de plaatselijke riolering zal zijn. Het enkele, en opnieuw louter onzekere en hypothetische, gegeven dat de aanvrager naar eigen zeggen het systeem op termijn zal evalueren en debietbegrenzers zal plaatsen indien nodig, kan niet volstaan om de pertinente vaststellingen en kritiek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dat punt te weerleggen.

De verwerende partij kan bovendien niet gevolgd worden in haar stelling uit de antwoordnota dat zij de naleving van de voorwaarden van de nutsmaatschappijen en de dienst waterlopen uitdrukkelijk heeft opgelegd en in die mate wordt voldaan aan de doelstellingen en beginselen van het DIWB. Er wordt in het beschikkend gedeelte weliswaar verwezen naar de voorwaarden uit het advies van de provinciale dienst Waterlopen, maar noch in de beoordeling, noch in de opgelegde voorwaarden en goedgekeurde plannen wordt echter rekening gehouden met het algemene advies van de provinciale dienst Waterlopen, daarin bijgetreden door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, om voor de waterhuishouding in het effectief overstromingsgevoelig gebied de bebouwde oppervlakte te beperken tot 20% en geen complementaire functies te voorzien. De verwerende partij keurt, zonder enige beperking en in tegenstrijd met het algemene advies van de provinciale dienst Waterlopen, de voorgelegde plannen goed die een bebouwbare oppervlakte van 27% voorzien en als complementaire functie een gemeenschapsvoorziening met bovengelegen studio vergunnen, zonder daarbij de concrete impact ervan op de waterhuishouding te onderzoeken.

4.

Uit het voorgaande volgt dan ook dat de verwerende partij niet op zorgvuldige en afdoende gemotiveerde wijze heeft besloten dat de aanvraag in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen van het DIWB.

Het middel is gegrond.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een vierde middel aan de schending van artikel 16 van het decreet van 21 oktober 2017 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (verder: Decreet Natuurbehoud), artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (verder: Motiveringswet) en van het zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verwerende partij verwijst in haar beoordeling niet eens naar het bestaan van een homogeen aanpalend biologisch waardevol gebied en heeft geen natuurtoets uitgevoerd zoals voorzien in artikel 16 van het Decreet Natuurbehoud. Een groepswoningbouwproject dat onmiddellijk paalt aan een biologisch waardevol gebied, is schadeverwekkend zodat een natuurtoets moest worden uitgevoerd waarbij desgevallend voorwaarden of maatregelen konden worden opgelegd. Die toets niet uitvoeren getuigt van onzorgvuldig bestuur.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het project volledig gelegen is binnen een woongebied met landelijk karakter en geen enkele betrekking heeft op een homogeen gebied dat gekend is als biologisch waardevol, zoals de verzoekende partij voorhoudt.

De verzoekende partij licht niet toe op welke wijze de verwerende partij tekort zou zijn geschoten aan de verplichtingen uit artikel 16 van het Decreet Natuurbehoud.

3.

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota dat het planologisch statuut van de bouwpercelen en de omliggende percelen de verwerende partij niet ontslaat van de verplichting om een natuurtoets uit te voeren. Er wordt noch in de aanvraag en de screeningsnota, noch in de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen en de verwerende partij gesproken over het biologisch waardevol karakter van de percelen en de aanpalende omgeving, wat volgens de verwerende partij naar analogie met het arrest RvVb/A/1718/0120 in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Er kan enkel vastgesteld worden dat er geen enkele vorm van natuurtoets werd uitgevoerd, ook al had de vergunningverlenende overheid dat ambtshalve moeten weten en minstens moeten weten dat het project ten dele gelegen is in en aansluit bij een biologisch waardevol gebied.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 16, §1 van het Decreet Natuurbehoud bepaalt:

“In het geval van een vergunningsplichtige activiteit, draagt de bevoegde overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen.”

Uit de parlementaire voorbereiding (*Parl.St.* VI.Parl. 1996-97, nr. 690/1, 6-7 en 11) blijkt dat de natuurtoets een zogenaamde “horizontale” en “niet-gebiedsgerichte maatregel” is, die van toepassing is ongeacht de stedenbouwkundige bestemming van het perceel. De zorgplicht die dit artikel omvat, houdt de verplichting in voor elke vergunningverlenende overheid ervoor te zorgen dat door het toelaten van een handeling of activiteit geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan, ongeacht de aard of het voorwerp van de aanvraag, en ongeacht de planologische bestemming van het gebied.

Vermijdbare schade moet worden begrepen als schade die de aanvrager kan vermijden door het aanpassen van de gevraagde handelingen, door het nemen van bepaalde voorzorgsmaatregelen, die in de praktijk haalbaar zijn en die niet leiden tot de ondoeltreffendheid van de aanvraag.

2.

Artikel 16, §1 Decreet Natuurbehoud legt op zich geen bijzondere formele motiveringsplicht op. Rekening houdende evenwel met de vereisten van de Motiveringswet is het noodzakelijk, maar voldoende dat uit de bestreden beslissing zelf blijkt dat de opgelegde zorgplicht is nagekomen. Het gevoerde onderzoek kan ook blijken en ondersteund worden door de administratieve stukken van het dossier.

Uit het zorgvuldigheidsbeginsel vloeit ook voort dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar verplichtingen voortspruitende uit de haar opgelegde zorgplicht

op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Uit de beoordeling en de stukken van het dossier moet blijken dat er rekening is gehouden met de effecten van de aanvraag op de natuurwaarden.

3.

Uit het voorgaande volgt dat de natuurtoets slechts relevant is wanneer een risico bestaat op het ontstaan van ‘vermijdbare’ schade aan natuurwaarden. Het behoort tot de stelplicht van de verzoekende partij die de schending inroept van artikel 16, §1 van het Decreet Natuurbescherming om voldoende concrete gegevens aan te brengen waaruit blijkt welke aanwezige natuurelementen in de onmiddellijke of de ruimere omgeving door de aangevraagde werken schade zouden lijden en welke de aard van die schade zou zijn.

De verzoekende partij beperkt zich echter tot de algemene stelling dat een groepswoonbouwproject dat paalt aan een biologisch waardevol gebied, schadeverwekkend is. Ze maakt in haar middel met geen enkel concreet gegeven aannemelijk in welke mate de natuurelementen uit het palende biologisch waardevol gebied door de aangevraagde werken schade zouden lijden en in welke mate die eventuele schade al dan niet vermijdbaar is.

De verzoekende partij toont dan ook niet aan dat de verwerende partij inzake de natuurtoets niet voldaan heeft aan de op haar rustende zorgplicht.

Het middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een vijfde middel aan de schending van artikel 4.3.1, §§1-2 VCRO, artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, artikel 10 en 11 van de Grondwet en het algemeen motiveringsbeginsel.

De relevante aandachtscriteria uit artikel 4.3.1, §2 VCRO zijn volgens de verzoekende partij niet aan bod gekomen in de beoordeling. Uit het besluit blijkt evenmin welke motieven de verwerende partij vooropstelde om af te wijken van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wat betreft de veel te grote bouwdichtheid en het onaangepast ruimtegebruik.

De bezwaren over de schending van de privacy, de gezondheid en de bodemvervuiling uit het beroep worden niet weerlegd. Ook wat betreft de aangevoerde verkeersoverlast, de verhoogde parkeerdruk en de onveiligheid wordt geen enkele motivering voorbehouden in de bestreden beslissing.

2.

De verwerende partij antwoordt dat uit het administratief dossier en de bestreden beslissing voldoende blijkt dat rekening werd gehouden met de bezorgdheden en bezwaren van de verzoekende partij. Het komt aan de verzoekende partij toe om concreet aannemelijk te maken dat de verwerende partij niet in redelijkheid tot haar beslissing inzake de planologische verenigbaarheid en de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening is gekomen. De verzoekende partij laat dit volgens de verwerende partij evenwel na.

Het volstaat in het kader van de opgelegde motiveringsplicht dat de verwerende partij duidelijk aangeeft op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen de verwerende partij zich in haar beslissing heeft gesteund. De verwerende partij heeft in haar beoordeling zowel rekening gehouden met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als met de bezwaren van de verzoekende partij, maar is niet verplicht die uitdrukkelijk en punt per punt te weerleggen. De verwerende partij wijst er daarbij ook nog op dat het niet aan de Raad toekomt om zijn beoordeling in de plaats te stellen van die van de vergunningverlenende overheid.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing naar eigen zeggen op deugdelijke en afdoende wijze overwogen om welke redenen de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt. Gelet op de ligging van de woning van de verzoekende partij ten opzichte van de bouwplaatsen kan er geen sprake zijn van enige schending van licht, lucht en bezonning en wordt de impact op de mobiliteit aanvaardbaar geacht. Ook de problematiek van de watertoets werd bij de beoordeling betrokken.

3.

De verzoekende partij benadrukt in de wederantwoordnota dat dit middel bondig werd geformuleerd in het inleidend verzoekschrift, nu er eenvoudig kan vastgesteld worden dat elke redengeving met de betrekking tot de relevante criteria en aandachtspunten ontbreekt.

Voor het overige herneemt de verzoekende partij het middel uit het inleidend verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Met de verwerende partij moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij noch in haar inleidend verzoekschrift, noch in haar wederantwoordnota uiteenzet in welke mate de bestreden beslissing artikel 10 en 11 van de Grondwet schendt, hoewel dat overeenkomstig artikel 15, 4° van het Procedurebesluit vereist is.

Het middel is onontvankelijk voor zover het de schending van de Grondwet aanvoert.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d) VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §2 VCRO, bij haar beoordeling dient te betrekken en rekening dient te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet de verwerende partij de redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt. De in de bestreden beslissing op te nemen motieven moeten afdoende zijn. Er kan enkel rekening worden gehouden met de in de bestreden beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is

uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in alle redelijkheid tot haar besluit is gekomen.

3.

Zowel in haar bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek als in haar beroepschrift wijst de verzoekende partij erop dat het gevraagde woonproject onder meer wateroverlast zal veroorzaken voor de omgeving.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt in zijn verslag dat, niettegenstaande hij het concept op zich van grondgebonden woningen met een groot aandeel aan gemeenschappelijke ruimten passend vindt binnen het kader van de verhoging van het ruimtelijk rendement, het project een te hoge bezettingsgraad van het perceel voorziet en de grenzen van de draagkracht van het perceel en de omgeving worden opgezocht. Hij wijst in dat verband onder meer op de impact van de gevraagde bebouwingsgraad, de gekozen inplantingen en de voorziene complementaire activiteit op de waterhuishouding van het betrokken perceel.

4.

Wanneer door de verwerende partij andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

Dit is des te meer het geval wanneer zoals *in casu* het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat. De verwerende partij dient weliswaar niet te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep aangebracht worden, maar indien zij meent te moeten afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar moet zij minstens de andersluidende elementen in dit verslag ontmoeten en motiveren waarom zij een andere mening toegedaan is. Het louter tegenspreken van de andersluidende argumentatie volstaat niet.

5.

In haar beoordeling motiveert de verwerende partij dat de bouwplaats in de dorpskern van Walshoutem in aanmerking komt voor een inbreidingsproject en het concept van grondgebonden woningen met een groot aandeel aan gemeenschappelijke ruimten in de context van het ruimtelijk rendement past. De dichtheid die wordt gecreëerd op het perceel, is volgens haar in de dorpskern aanvaardbaar.

Sinds de wijziging van artikel 4.3.1, §2 VCRO door artikel 58 van decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving, kan de verwerende partij in haar beoordeling van de inpasbaarheid van het gevraagde in de bestaande omgeving ook rekening houden met de bijdrage van het aangevraagde project aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. Daarbij gelden de vereisten dat de rendementsverhoging de ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving niet in het gedrang mag brengen en dat de rendementsverhoging binnen die betrokken omgeving verantwoord is.

Het toepassen van de mogelijkheid tot het verhogen van het ruimtelijk rendement vereist dat in de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met de concrete kenmerken van de omgeving, om te bepalen of het bouwperceel een zwaar bouwprogramma toelaat (bijvoorbeeld grotere dichtheid, grotere bouwhoogte, andere functies) dan wel een minder zwaar bouwprogramma (bijvoorbeeld ruimte voor groen, minder grote dichtheid, lagere bouwhoogte, behoud van waardevolle gebouwen). De afwijking van de bestaande

ordering moet conform de parlementaire voorbereiding bij het wijzigingsdecreet altijd goed worden gemotiveerd met concrete gegevens die de afwijking verantwoorden.

Gelet op de concrete vaststellingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de argumentatie van de verzoekende partij tijdens de administratieve procedure over de impact van de gekozen bezettingsgraad op de waterhuishouding van het perceel, voldoen de opgenomen motieven inzake de verhoging van het ruimtelijk rendement en de draagkracht van het perceel niet om het gevraagde project binnen de bestaande omgeving te verantwoorden. Zoals ook blijkt uit de beoordeling van het derde middel, houdt de verwerende partij in haar beoordeling op geen enkel punt rekening met de geadviseerde beperking van de bebouwbare oppervlakte en het vermijden van complementaire functies in het kader van de waterhuishouding en gaat zij louter uit van toekomstige, doch onzekere, rioleringswerken die de overstromingsproblematiek zouden opvangen en de gevraagde bebouwingsgraad op dat vlak inpasbaar maken op het bouwperceel. De verwerende partij beperkt zich, wat de draagkracht van het perceel betreft, verder tot de louter algemene vaststelling dat de dichtheid in de kern aanvaard kan worden en het oordeel dat de gekozen inplantingen van de woningen aanvaardbaar zijn. Een concreet en zorgvuldig onderzoek naar de impact van de gekozen bezettingsgraad op de (ruimtelijke kwaliteit van de) bestaande omgeving is nochtans essentieel bij de beoordeling of het betrokken project bijdraagt aan een verhoging van het ruimtelijk rendement. Een dergelijk zorgvuldig onderzoek, mede in het licht van het andersluidende advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het advies van de provinciale dienst Waterlopen, blijkt niet uit de motieven van de bestreden beslissing.

6.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

F. Zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een zesde middel aan de schending van artikel 4.2.25 VCRO.

De gemeenteraad nam volgens de verzoekende partij geen enkele beslissing over de voetweg naast haar perceel, die overigens zonder stedenbouwkundige vergunning werd aangelegd.

Bovendien bekrachtigde de gemeenteraad enkel de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over het tracé van de wegen, hoewel het college daarvoor onbevoegd was. De volheid van de bevoegdheid van de gemeenteraad werd dus miskend. Het gemeenteraadsbesluit moet dus op basis van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing gelaten worden. De bestreden beslissing ontbeerde dan ook de wettelijke grondslag om de stedenbouwkundige vergunning af te leveren.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het middel feitelijke grondslag ontbeert. Uit de bestreden beslissing en uit het administratief dossier blijkt duidelijk dat de gemeenteraad van de gemeente Landen op 19 september 2017 het tracé van de nieuwe weg heeft goedgekeurd. Ze verwijst daarbij ook naar haar motivering in de bestreden beslissing.

3.

De verzoekende partij laat in haar wederantwoordnota gelden dat de gemeenteraad geen eigen beslissing nam en louter de beslissing van het college van burgemeester en schepenen kopieerde en dus haar volheid van bevoegdheid niet uitoefende. Het college van burgemeester en schepenen heeft geen bevoegdheid over de zaak van de wegen.

Er kan bovendien niet voorbij gegaan worden aan het feit dat de gemeenteraadsbeslissing geen betrekking heeft gehad op de nieuwe voetweg die volgens de aanvraag eveneens wordt ingericht. Over de voetweg werd niets beslist wat betreft de breedte, de lengte, de funderingen, de inplanting, het gebruik van materialen en de waterafvoer, terwijl ze wel te incorporeren is in het openbaar domein.

Beoordeling door de Raad

1.

Op grond van artikel 42, §1 van het Gemeentedecreet beschikt de gemeenteraad over de volheid van bevoegdheid om alle aangelegenheden van gemeentelijk belang te regelen, bedoeld in artikel 2 van dat decreet. Hij kan met name optreden telkens als de wet een bepaalde aangelegenheid niet aan de beslissingsmacht van een ander gemeentelijk orgaan opgedragen heeft.

Artikel 4.2.25 VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van het nemen van de eerste bestreden beslissing, luidt:

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

Als de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid had, maar geen beslissing heeft genomen over de zaak van de wegen, roept de provinciegouverneur op verzoek van de deputatie of de Vlaamse Regering, de gemeenteraad samen. De gemeenteraad neemt een beslissing over de zaak van de wegen en deelt die beslissing mee binnen een termijn van zestig dagen vanaf de samenroeping door de provinciegouverneur.”

Uit deze bepaling volgt dat een beslissing over de zaak van de wegen noodzakelijk moet voorafgaan aan het verlenen van een vergunning waarin wordt voorzien in de aanleg van wegenis waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft.

Uit het dossier blijkt dat de gemeenteraad in de zitting van 19 september 2017 een concrete beslissing heeft genomen over de zaak van de wegen en daarmee de haar toegekende bevoegdheid in volheid heeft uitgeoefend. Dat het college van burgemeester en schepenen op 7 september 2017 eerder een principiële goedkeuring gaf aan de gevraagde wegeniswerken en omgevingsaanleg, die door de gemeenteraad in haar beslissing wordt bijgetreden, doet daar geen afbreuk aan. De verzoekende partij maakt dan ook niet aannemelijk dat de gemeenteraadsbeslissing op dat punt zou zijn aangetast door bevoegdheidsoverschrijding en op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing moet worden gelaten.

2.

De bedoelde voorafgaande beslissing van de gemeenteraad omtrent de wegenis dient niet enkel de weg en zijn aanhorigheden te omvatten, maar ook de uitrusting ervan. De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar zij aanvoert dat de gemeenteraadsbeslissing geen enkele beslissing zou hebben genomen over de inrichting en de uitrusting van voetweg naast haar perceel.

Uit de gemeenteraadsbeslissing blijkt immers duidelijk dat niet alleen de aanleg van een nieuwe toegangsweg wordt aangevraagd en goedgekeurd, maar ook de aanleg van een zachte verbindingsweg en de omgevingsaanleg. Het goedgekeurde typedwarsprofiel 3 en inplantingsplan

omvatten concrete specificaties over het materiaalgebruik, de lengte en breedte en het juiste tracé van de zachte verbindingsweg. Het middel mist op dat punt dus een feitelijke grondslag.

3.

Het middel wordt verworpen.

G. Bijkomend zevende middel

Standpunt van de partijen

In haar wederantwoordnota werpt de verzoekende partij in een bijkomend zevende middel de schending op van artikel 4.3.1, §1, laatste lid, artikel 4.7.12 en artikel 4.7.17 VCRO, van artikel 3, §3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen, van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, van bevoegdheidsoverschrijding en van het zorgvuldigheidsbeginsel en redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Door het woordgebruik ‘aangepaste’ bouwplannen valt volgens de verzoekende partij al op dat de aangepaste plannen niet aan een openbaar onderzoek zijn onderworpen en daardoor het recht op inspraak van de verzoekende partij werd geschonden.

In het kader van het openbaar onderzoek werd verzuimd om de juiste inplanting van de wadi aan te duiden. Op het plan dat de verzoekende partij kon inkijken op de griffie werden geen grafische wijzigingen aangebracht maar met rode inkt bijgeschreven dat de wadi een afstand heeft van 0,5 meter tot de perceelsgrens. De inplanting van de openbare parkeerplaatsen is in de goedgekeurde plannen anders geconcipeerd dan bij de plannen die ter inzage lagen tijdens het openbaar onderzoek. Met rode inkt wordt vermeld dat de parking aangepast dient te worden en worden de parkeerplaatsen (ook een bijkomende) evenwijdig met de straat ingeplant. De dwarsprofielen 1,2 en 3 zijn niet aanwijsbaar in het administratief dossier van de stad Landen en werden niet aan het openbaar onderzoek onderworpen. Het typedwarsprofiel 5 betreft de bestrating in betonsteen, wat een bijkomende verharde oppervlakte genereert van 75 m² die niet in de berekening van ‘verharde oppervlakten’ is opgenomen. Uit de typedwarsprofielen blijkt bovendien dat slechts 40% van de parkeerplaatsen waterdoorlaatbaar is over de volledige oppervlakte. Tot slot werd ook de ligging van de collector nooit ter inzage gelegd bij het openbaar onderzoek en is deze ook niet aanwijsbaar in het administratief dossier van de stad Landen.

Onverminderd de vraag door wie, waar en wanneer de plannen werden aangepast, is het onbetwistbaar dat de maatgeving van de wadi in het kader van de mogelijke wateroverlast, essentieel is, zodat de verzoekende partij verstoken bleef van zijn recht om bezwaren en opmerkingen over de nieuwe maatgeving te formuleren naar aanleiding van de doorgevoerde planaanpassingen. Over de collector kon eveneens geen opmerking worden geformuleerd gezien het plan ontbrak in het aanvraagdossier.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de uiteenzetting onder het bijkomend middel in de wederantwoordnota kan worden afgeleid dat de verzoekende partij in wezen aanvoert dat de plannen op essentiële wijze werden aangepast wat betreft de ligging van de wadi en de parkeerplaatsen. Ook lag de informatie over de collector niet ter inzage tijdens het openbaar onderzoek zodat daarover geen opmerkingen konden worden geformuleerd.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan de verwerende partij voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen, opleggen om de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen. De planaanpassingen moeten voldoen aan de in artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO gestelde voorwaarden.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij onder meer de volgende voorwaarden oplegt:

“ ...

- *de wadi's dienen minstens op 0,50m van de perceelgrenzen geplaatst te worden om zo de afvloeit naar en overlast op aanpalende percelen te voorkomen.*
- ...
- *de parkeerplaatsen ingericht ter hoogte van het voorpleintje aan de Walshoutemstraat moeten zo worden ingericht binnen de site, dat de wagens niet rechtstreeks vanaf hun standplaats (over de stoep) verbinding hebben met de Walshoutemstraat.*

...”

Op de vergunde plannen wordt in rood aangeduid dat de wadi op minstens 0,5 m van de perceelsgrens van de perceelsgrens moeten worden voorzien en wordt de inplanting van de parkeerplaatsen in beperkte mate hertekend conform de opgelegde voorwaarde. Er kan in redelijkheid niet worden ingezien in welke mate deze aanpassingen op de vergunde plannen als essentiële wijzigingen van het plan en de aanvraag zouden zijn. Minstens maakt de verzoekende partij in haar uiteenzetting niet aannemelijk dat de doorgevoerde planaanpassingen niet zouden voldoen aan de voorwaarden daartoe uit artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO.

3.

De verzoekende partij maakt bovendien niet concreet aannemelijk dat er onvoldoende informatie over de collector ter inzage lag tijdens het openbaar onderzoek om daarover bezwaren te kunnen formuleren. Het lengteprofiel 1 uit het aanvraagdossier, waarvan de verzoekende partij niet betwist dat het ter inzage lag, omvat immers de concrete specificaties over de collector. De verzoekende partij poneert wel dat het plan 1I, waarop de vermoedelijke ligging van de collector is aangeduid, geen onderdeel uitmaakte van het openbaar onderzoek, maar maakt dat in haar uiteenzetting niet aannemelijk noch zet zij uiteen in welke mate dat plan essentieel zou zijn geweest voor het vormen van haar bezwaar.

Het bijkomend middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 8 maart 2018, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een passiefwoonwijk met tien eengezinswoningen, één eengezinswoning met praktijkruimte of kangoeroewoning, een gemeenschappelijk lokaal voor de bewoners en een bovengelegen appartement op de percelen gelegen te 3401 Walshoutem (Landen), Walshoutemstraat 46, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 577t en 585n.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 september 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT