

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0168 van 24 maart 2015
in de zaak 1314/0083/A/4/0071

In zake: de heer **Frank VAN DE MAELE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint- Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 oktober 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 14 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van mevrouw Véronique PEETERS, hierna de aanvrager, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele van 6 maart 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein in twee kavels voor halfopen bebouwing (lot 1 en 2), één kavel voor open bebouwing in de tweede bouwzone (lot 3) en behoud van de bestaande woning (lot 4 – wordt uit de verkaveling gesloten).

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9550 Herzele, Holmanstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie A, nummer 109b, 112c, 117e.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 december 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Julie CORNELIS die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

III. FEITEN

Op 5 oktober 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van een perceel in twee kavels voor halfopen bebouwing (lot 1 en 2), één kavel voor open bebouwing in de tweede bouwwoorde (lot 3) en behoud van de bestaande woning (lot 4 – wordt uit de verkaveling gesloten).”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de “dorpskom van Steenhuize-Wijnhuize”, beschermd als dorpsgezicht bij ministerieel besluit van 12 juni 1986.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 oktober 2012 tot en met 14 november 2012, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Onroerend Erfgoed – afdeling Oost-Vlaanderen brengt op 26 oktober 2012 het volgende voorwaardelijk gunstig advies uit:

“
...

AFWEGING

De aangevraagde werken beogen het verkavelen van de betreffende percelen in 4 kavels. De percelen gelegen langsheen Holmansstraat maken deel uit van het beschermd dorpsgezicht ‘Dorpskom van Steenhuize-Wijnhuize’. De eigenheid en de waarde van deze dorpskom wordt niet alleen bepaald door de aanwezige bebouwing maar ook door de open ruimten ertussen. Het behoud van deze open ruimten is dan ook van belang voor het bewaren van de eigenheid van deze dorpskern.

In het voorliggende voorstel zal het voormalig gemeentehuis met de aanpalende tuin (huidig kadastrummer 177e) één geheel vormen. Van de huidige tuin worden 2 kavels voor halfopen bebouwing afgesplitst die aansluiten bij de woning Holmansstraat 48. Niettegenstaande dat de omgevende bebouwing geen eenheidsstijl vertoont, dient de halfopen bebouwing op lot 1 en 2 één architecturaal geheel te vormen. Een hedendaagse

sobere vormgeving wordt hierbij vooropgesteld, woningen in 'pastoriestijl' of spaanse villa's bijvoorbeeld worden niet toegestaan. De 2 woningen worden in één en hetzelfde gevelmateriaal opgetrokken. Enkel als aan deze voorwaarden wordt voldaan, wordt de opsplitsing in 2 loten voor een halfopen bebouwing aanvaard. Hiervoor kan één stedenbouwkundige aanvraag de garantie bieden voor Onroerend Erfgoed. Het mag niet de bedoeling zijn dat er een grootschalig volume op de 2 loten wordt gecreëerd. Met betrekking tot de voorschriften voor de loten 1 & 2 heeft Onroerend Erfgoed nog de volgende bemerkingen:

- in de bufferzone van 10m op lot 2 worden er geen bijgebouw of tuinhuis toegestaan.
- de voortuinstrook wordt niet als parkeerruimte ingericht. Enkel de doorrit naar de garage en/of de voordeur mag worden verhard. De voortuinstrook wordt als tuin ingericht. Dit omwille van de aansluiting met de tuin van lot 4.

Lot 3 maakt geen deel uit van het beschermd dorpsgezicht.

Werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunningen zijn nog steeds onderhevig aan de meldingsplicht van Onroerend Erfgoed. Dit moet duidelijk in de voorschriften worden opgenomen.

ADVIES

Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over deze aanvraag gunstig met voorwaarden advies uitgebracht. De voorwaarden zijn de volgende:

- de halfopen bebouwingen op lot 1 & 2 vormen één architecturaal geheel, worden opgetrokken in een sobere hedendaagse stijl en in hetzelfde gevelmateriaal. Eén stedenbouwkundige aanvraag voor het bouwen van de woningen draagt hierbij de voorkeur.

- de voortuinstrook wordt niet als parkeerruimte ingericht. Enkel de doorrit naar de garage en/of de voordeur mag worden verhard. De voortuinstrook wordt als tuin ingericht. Dit omwille van de aansluiting met de tuin van lot 4

- in de voorschriften moet duidelijk worden opgenomen dat werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunningen nog steeds onderhevig zijn aan de meldingsplicht van Onroerend Erfgoed.

Overeenkomstig artikel 4.3.3. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de voorliggende aanvraag strijdig met de hierboven aangehaalde direct werkende normen uit het beleidsveld Onroerend Erfgoed.

Als echter voldaan is aan hogergenoemde voorwaarden, is de aanvraag niet langer strijdig met de direct werkende normen.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele verleent op 16 januari 2013 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Dat de bezwaren handelen over de volgende aspecten:

- De aanvraag is planologisch niet verantwoord; de vergunning dient beperkt te worden tot de loten aan de straatzijde

→ Bezwaar heeft voornamelijk betrekking op de woning in 2^e bouwzone. Het oprichten in een tweede bouwzone is slechts mogelijk onder volgende criteria

- toepassing met de meeste omzichtigheid omdat de privacy van de aanpalende woningen in het gedrang kan komen en omdat het systeem aanleiding kan geven tot stedenbouwkundig ongewenste situaties. Het voortzetten van het systeem zou leiden tot

het bouwen in derde of vierde zone en kan aldus een aantasting van het achtergelegen gebied met zich meebrengen.

Bouwen in "tweede bouwzone" kan enkel onder die omstandigheden worden toegelaten dat noch planologisch noch stedenbouwkundig ongewenste situaties ontstaan. Zo zal o.m. het betrokken perceel dienen gelegen te zijn in de woonzone (of vergelijkbaar gebied) van de gewestplannen en moet het terrein in volle eigendom palen aan een voldoende uitgeruste straat.

Tevens moeten de nutsvoorzieningen op het terrein zelf worden voorzien door tussenkomst van de eigenaar. Het terrein moet ook voldoende groot zijn om een totaal vrije inplanting mogelijk te maken, en zal de afstand tot de perceelsgrenzen voldoende groot moeten zijn (richtnorm RO Vlaanderen = 10m), zodat deze vrije stroken beplant worden met een dichte beplanting die de wederzijdse privacy van de woningen moeten waarborgen.

Vaststelling : het bouwlot in de 2e bouwzone geeft aanleiding tot opmerkingen. RO Vlaanderen en Onroerend Erfgoed brachten vooraf op vraag van de koper bij wijze van mail een voorwaardelijk gunstig advies uit over het lot in de 2e bouwzone. Het schepencollege bracht geen advies uit aangezien de vraag niet gesteld werd aan de hand van een officiële verkavelingsaanvraag en op dat moment de resultaten van het openbaar onderzoek niet gekend waren.

Thans wordt vastgesteld dat het bewuste lot wel aanleiding geeft tot opmerkingen. De verkaveling is minstens voor de 2 loten aan de straatzijde zeker planologisch verdedigbaar omdat dit harmonieert met de historische kern van Steenhuize en het aanliggend bebouwd stratenpatroon. De configuratie van het achterliggend lot - waarvan de ontsluiting bewerkstelligd wordt door afgebogen private oprit / weliswaar gunstig geadviseerd door de gemeentelijke brandweer- harmonieert niet direct met de directe omgeving. Mede door de opgegeven maximale bouwzone en de voorgestelde bouwvoorschriften en het ontbreken van de toets of dit de meest wenselijke invulling en verdichting van inbreidingsgebied betreft; laten toe te stellen voorbehoud te maken voor de ontwikkeling van dat bouwlot. Er dient vermeden te worden dat hier een precedent zou worden gesteld als niet onomstotelijk bewezen is dat dit voor de plaats de ruimtelijk meest aangewezen oplossing betekent.

Het bezwaar wordt dus gedeeltelijk als gegrond beschouwd.

- Er dient rekening gehouden worden met de eisen inzake verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling;

Bezwaar ongegrond; mits een voldoende brede toegangsweg en het vrijhouden of lager houden van de aanpalende beplanting/afsluiting kan de verkeersafwikkeling op een veilige manier gebeuren;

- Het oprichten van de woning in tweede bouwzone zal hinder (inbreuk privacy) met zich mee brengen voor de aanpalende woningen langs de Korrestraat; Bezwaar relevant. Bij een eventuele oprichting van een woning in tweede bouwzone kan de ruimtelijke impact beperkt zijn voor aanpalende percelen mits het vrijwaren van een voldoende brede bouwvrije bouwstrook langs alle zijden van de op te richten woning (eventueel te voorzien van een voldoende brede groenaanplanting als buffer) en de keuze van een gepaste woontypologie en bebouwbaarheid.

- Het historisch beschermd gebouw met boomgaard zijn beeldbepalend voor het dorp Steenhuize en tast het landelijke karakter en de bestaande woonkwaliteit aan; Bezwaar ongegrond; Actueel heeft de te ontwikkelen site een gefragmenteerd karakter.

- De ingediende verkaveling is tegenstrijdig met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Bezwaar ongegrond vermits de structuurplanning geen beoordelingsgrond is in de vergunningverlening (zie artikel 2.1.2 §7 VCRO). Enkel indien de structuurplanningsprincipes "omgezet" werden in een bindend document (RUP of verordening), zijn deze relevant en toepasselijk voor vergunningsaanvragen.

Ter info : de gewenste ruimtelijke structuur van Steenhuize (GRS) wordt de site waarvoor de verkavelingsaanvraag wordt ingediend, aangeduid als een af te werken woonkern; in deze ruimtelijke visie wordt echter geen gewag gemaakt hoe deze afwerking dient te gebeuren (zie hiervoor : ontbreken toets naar meest gewenste ruimtelijke invulling voor de ruime site);

- De aan te leggen private weg, dewelke toegang geeft aan het achterliggend lot mag nooit een openbaar karakter krijgen;

Bezwaar kan pas geëvalueerd worden nadat er een stedenbouwkundige studie over het inbreidingsgebied is uitgevoerd.

- Problematiek inzake brandveiligheid voor het achterliggend lot;

Bezwaar ongegrond; zie advies Brandweer;

- Bij vroegere overlegmomenten met stedenbouw/onroerend erfgoed werd geopperd dat de site moest behouden worden zoals ze was; nu blijkt dat dergelijke ontwikkelingen in het centrum van het landelijke dorp toch mogelijk is;

Bezwaar dient genuanceerd te worden . In eerdere gesprekken werd er vanuit de concrete vraag om de eigendommen langs de hoofdweg (Holmanstraat) volledig te verkavelen door verschillende overheidsinstanties geopperd dat de site diende behouden te blijven zoals ze was; het voorstel van aansnijden van de 2e bouwzone is echter niet voorgelegd ter bespreking. Wijzigingen in de ontwikkelingsplanologie (mede door de gevolgen van de ruimtelijke structuurplanning) zorgden voor nieuwe inzichten inzake ruimtelijke ontwikkeling. Het aansnijden van de 2e bouwzone is enkel maar mogelijk voor percelen gelegen buiten het beschermd dorpsgezicht , en dit voor zoveel de projectontwikkeling past in de omgeving. (principe van de harmonie / samenhang).

Overwegende dat de dichtheid van de verkaveling +/- 6 woningen/hectare bedraagt wat zeker ruimtelijk te verantwoorden is;

...

Gelet op het gunstig advies van het Agentschap Ruimtelijke Ordening, afdeling Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen mits naleving van de volgende voorwaarden;

...

Dat mits naleving van bovenvermelde voorwaarden de aanvraag niet strijdig is met artikel 4.4.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; dat volgens artikel 11 §4. van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten de aanvrager bovendien verplicht is om een machtiging te bekomen voor het uitvoeren van een aantal werken zoals vermeld in het advies;

Gelet op het standpunt van het Agentschap Ruimtelijke Ordening dd. 10 april 2012; Gelet op de historiek van deze percelen;

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek en de evaluatie van de ingediende bezwaren;

Overwegende dat het verkavelen van de grond aan de Holmanstraat voor 2 halfopen bebouwingen harmonieert met de directe omgeving voor zoveel het advies van de dienst Onroerend Erfgoed wordt opgevolgd;

Dat het bouwlot in de 2e bouwzone aanleiding geeft tot opmerkingen met betrekking tot de inpassing in de omgeving en niet bewezen is dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling de meest wenselijke is binnen de plaatselijke omgeving;

Dat dat gegeven ook aan bod kwam bij de bezwaarindiening;

Dat er derhalve redenen voorhanden zijn om die ontwikkeling verder te onderzoeken binnen de ruimere omgeving ;

Dat enkel uit dat onderzoek kan blijken of het hier om een kwalitatief verantwoorde, invulling gaat;

Overwegende dat de te verkavelen percelen niet gelegen zijn in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied of in een recent overstroomd gebied volgens de waterkaarten 2006 van het Agiv; dat op basis van de gegevens van de ingediende bouwvoorschriften (aanleg waterdoorlaatbare verharding, afkoppeling) kan gesteld worden dat de invloed op het watersysteem beperkt zal zijn;

Overwegende dat het ontwerp niet voor komt op de lijst gevoegd als bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage II van de Europese richtlijn 85/337/EEG, namelijk:

10 b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen.

Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

De kenmerken en de plaats van het project: zie bovenvermelde beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project en de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

De kenmerken van het potentiële effect:

- Veroorzaakt het project emissies naar het milieu?
Er worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht in het kader van de uitstoot van stoffen in de lucht, afvalwaterlozing, geluid, licht en straling*
- Welke potentiële effecten zijn er te verwachten op het watersysteem? Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht op het watersysteem. Zie ook bovenvermelde watertoetsparagraaf.*
- Heeft het project potentieel een effect op mens, natuur of landschap? Er worden geen aanzienlijke effecten verwacht op mens, natuur en landschap. Zie ook bovenvermelde toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.*
- Zijn er door relatie met andere projecten cumulatieve effecten te verwachten? Er worden geen aanzienlijke cumulatieve effecten verwacht door relatie met andere projecten.*

Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt. Uit de hierboven vermelde kenmerken moet in alle redelijkheid worden afgeleid, dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en er geen milieueffectrapport moet worden opgemaakt;

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele verleent op 6 maart 2013 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de aanvrager. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Gelet op de toelichtingsnota van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar dd. 6.3.2013 gevoegd bij de aanvraag die voor beslissing aan het college werd voorgelegd. Dat er derhalve 3 mogelijkheden resten

- 1. het vroeger advies van het college omzetten in een verkavelingsvergunning (dus*

- met uitsluiting van lot 3)*
- 2. verkavelingsvergunning met wijziging van de percelering van de koppelwoning zodat het aansnijden van het achterliggend binnengebied verhinderd wordt;*
 - 3. Afgifte van de verkavelingsvergunning mits het lot 3 te beperken zoals voorzien in het laatst ingediende alternatief met een voorstel van bufferzones ten belope van 15m;*

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE HOGERVERMELDE ZITTING HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning of aan de aanvrager onder volgende voorwaarden:

1° Het verkavelingsvoorstel voor de koppelwoning wordt aanvaard onder volgende uitdrukkelijke voorwaarden :

- de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen beide loten wordt doorgetrokken tot de grens met het achterliggend perceel kadastraal gekend onder nr. 108E*
- de voorziene toegang naar het lot nr 3 wordt verenigd met het lot nr 1*
- de achterste perceelsgrens van lot nr 2 ligt in het verlengde van de perceelsgrens tussen loten 3 en 4 (doortrekken naar hoek perceel 108E)*
- loten 3 en 4 worden uitgesloten uit deze verkaveling.*

Motivering van dit besluit :

- het eerder advies bij mail van Ruimte Gent, hield geen expliciet gunstig advies in;*
- de ligging van de toegang naar lot 3 is niet ideaal in functie van een goede ruimtelijke ordening;*
- de klachten tijdens het openbaar onderzoek met betrekking tot de ontwikkeling van het binnengebied aldaar. Het is weinig zinvol om de bebouwingsmogelijkheden in dat gebied te optimaliseren.*
- de loutere bestemming van het lot 3 als woongebied houdt niet noodzakelijkerwijs in dat hier woongebouwen dienen voorzien. Ook andere functies (groen, recreatie, openbaar nut, ...) zijn verenigbaar met de bestemming wonen, en behoren derhalve tot de ontwikkelingsmogelijkheden.*

...”

De aanvrager tekent tegen deze beslissing op 10 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 juni 2013 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 2 juli 2013 beslist de verwerende partij op 14 augustus 2013 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen in het centrum van de deelgemeente Steenhuize Wijnhuize, op ca. 150m van de kerk en het dorpsplein. Het eigendom bevindt zich langs de Hofmanstraat, binnen een omgeving gekenmerkt door hoofdzakelijk vrijstaande en halfopen ééngezinswoningen, met wisselende inplanting en een gabariet van één tot twee bouwlagen onder hellende bedaking. Aan de overzijde van

de straat, ter hoogte van onderhavig terrein, bevindt zich een polyvalente zaal. Onderhavig terrein heeft een oppervlakte van ca. 6600m², met een straatbreedte van 89,28m en is op zijn langst ongeveer 96m diep.

Langs de rechter zijde van het terrein loopt voetweg nr. 43, met een breedte van 1m. Het terrein is bebouwd met een ééngezinswoning (nr. 44), ingeplant vooraan rechts, tot tegen de zijdelingse perceelsgrens. De woning is getroffen door de rooilijn. Op het rechtsaanpalende perceel bevindt zich een ééngezinswoning van het halfopen bouwtype, het linksaanpalende perceel is bebouwd met een vrijstaande ééngezinswoning. Achteraan grenst het terrein aan de woningen gelegen langs de Korrestraat. Het terrein helt af naar links.

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van het terrein in 4 loten. De loten 1 en 2 zijn bestemd voor de oprichting van een halfopen ééngezinswoning. Lot 1 heeft een straatbreedte van 11,88m en is maximaal 44,25m diep. Er wordt een bouwvrije zijdelingse strook van 3m voorzien. Lot 2 heeft een straatbreedte van 22,10m en is maximaal 47m diep. De bouwvrije zijdelingse strook rechts bedraagt 10m. Voor de loten 1 en 2 gelden volgende stedenbouwkundige voorschriften:

- complementaire functies zijn toegelaten, mits de hoofdfunctie behouden blijft en de totale maximale vloeroppervlakte van de complementaire functie 80m² bedraagt;
- de bouwlijn wordt vastgelegd op 11m uit de voorliggende weg;
- bouwdiepte op gelijkvloers tussen 10m en 15m;
- bouwdiepte op verdieping tussen 10m en 12m;
- kroonlijsthoogte tussen 5m en 6m (2 bouwlagen);
- dakvorm: zadeldak met dakhelling tussen 25° en 45°;
- bijgebouwen van max. 30m² zijn toegelaten, in te planten op 25m tot 27m achter de voorgevelbouwlijn en op min. 2m van de zijdelingse grenzen. De bufferzone van 10m tussen lot 2 en lot 4 blijft vrij van bijgebouwen. Kroonlijsthoogte bijgebouwen max. 3m, nokhoogte max. 4,50m.

Kavel 3 situeert zich in tweede bouwzone, achter lot 4, en is te bereiken via een toegangsweg van 4m breed die voorzien wordt links van het lot 1 en verder doorloopt achter loten 1 en 2. Het lot 3 is ongeveer 50m breed en 40m diep. Volgende stedenbouwkundige voorschriften worden voorgesteld:

- de bouwzone situeert zich op minstens 10m van alle perceelsgrenzen;
- de max. bebouwbare oppervlakte bedraagt 300m²,
- kroonlijsthoogte max. 3,50m;
- dakvorm vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume;

Reliëfwijzigingen van max. 0,50m worden toegelaten. Het lot 4 met de bestaande woning wordt uit de verkaveling gesloten.

...

Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Appellant haalt volgende argumenten aan:

1. Schending van het vertrouwens-, motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel: in een mail op vraag van de koper heeft RO Vlaanderen immers duidelijk aangegeven akkoord te gaan met het principe van het bouwen in de 2^{de} bouwzone, enkel m.b.t. de toegangsweg was er discussie, waarbij appellant zich heeft geschikt naar het advies van Onroerend Erfgoed.

2. De beslissing is gebaseerd op pure gissingen en vooronderstellingen, zo is er van bouwen in derde of vierde zone in het voorliggend geval compleet geen sprake en wordt er geen enkel concreet probleem van privacy vermeld. Meer nog, de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3,50m, van enig risico op schending van privacy is dan ook geen

sprake.

Bovendien is het betrokken perceel volledig in een bouwzone gelegen, lot 3 ligt middels de toegangsweg eveneens aan een voldoende uitgeruste straat. De beslissing verwijst tevens naar het GRS waarin de site wordt aangeduid als een af te werken woonkern. Verder voldoet het lot 3 ook aan de voorwaarden m.b.t. de inplanting, de afstand van de bouwzone tot de perceelsgrenzen is ruimer dan 10m.

3. Schending van het zorgvuldigheidsbeginsel nopens de motivering m.b.t. de ruimtelijke ontwikkeling, aangezien het aan de administratieve overheid toekomt om te onderzoeken of de 2^{de} bouwzone strijdig is met de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkeling.

4. Schending van het evenredigheidsbeginsel: het verlies van schaarse bouwgrond weegt niet op tegen het enige bezwaar dat werd weerhouden in het kader van de voorwaardelijke verkavelingsvergunning. Bovendien heeft de gemeente nooit een RUP opgesteld tot wijziging van het gewestplan dat hier een woongebied met landelijk karakter voorziet, dat aldus voor bebouwing in overeenstemming met de ingediende verkavelingsaanvraag in aanmerking komt.

...

De MER-toets

De aanvraag betreft het verkavelen van een terrein voor woningbouw.

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op het geen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

De juridische aspecten

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

De goede ruimtelijke ordening

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein in 2 loten voor halfopen bebouwing en één lot in 2^{de} bouwzone voor vrijstaande bebouwing. Het eigendom is gelegen in het centrum van Steenhuize-Wijnhuize en maakt deels deel uit van het beschermd dorpsgezicht rond de kerk. Het voormalige gemeentehuis met boomgaard op het lot 4 wordt omwille van zijn cultuur-historisch waarde uit de verkaveling gesloten.

Het perceel rechts daarvan wordt verkaveld in 2 loten voor halfopen bebouwing, hetgeen qua bouwtypologie overeenstemt met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, onder meer aan de overzijde van de straat. De stedenbouwkundige voorschriften voor de halfopen ééengezinswoningen zijn, met een bouwdiepte op het gelijkvloers van 15m, een bouwdiepte op de verdieping van 12m en een gabariet van 2 bouwlagen onder hellende

bedaking, algemeen aanvaarde normen. De bouwlijn wordt in het verlengde van de linksaanpalende woningen genomen. De kavels beschikken over een nog ruime tuinzone van meer dan 20m diep. Op vraag van Onroerend Erfgoed wordt voor lot 2 een bouwvrije zijstrook van 10m gevrijwaard, waarbinnen een totaal bouwverbod geldt.

Het lot 3 is gelegen achter de loten 1, 2 en 4, in tweede bouwzone ten opzichte van de Holmanstraat. Het perceel maakt deel uit van een inbreidingsgebied gelegen tussen de Holmanstraat en de Korrestraat, dat op het gewestplan volledig werd ingekleurd als woongebied met landelijk karakter.

Inbreidingsprojecten waarbij de volledige woonzone ten volle wordt benut zijn aanvaardbaar, evenals een bepaalde verdichting. Evenwel dient erover gewaakt dat het bestaande woonpatroon niet wordt ontwricht. In casus wordt een tuingrond ontwikkeld dat door zijn beperkte omvang vergelijkbaar is met de creatie van een tweede bouwzone. Het lot 3 is voldoende ruim voor de oprichting van een vrijstaande ééngezinswoning, op minimum 10m afstand van alle perceelsgrenzen. Zowel qua kavelgrootte als woontypologie richt het lot zich naar de omgevende bebouwingscontext. Omwille van de ligging in tweede bouwzone wordt geadviseerd het gabariet te beperken tot één bouwlaag (kroonlijsthoogte 3,50m) onder platte of hellende bedaking. Om reden van de ligging in tweede bouwzone, dient de dakhelling beperkt tot 30°, conform het type bungalow. Bijgebouwen zijn bovendien niet toegelaten. Op die manier wordt de privacy van de woningen langsheen de Holmanstraat en de Korrestraat maximaal gevrijwaard. De toegang tot lot 3 is voorzien links van het lot 1, aangezien een toegangsweg over perceel nr. 117e door Onroerend Erfgoed ongunstig werd geadviseerd. Huidige inplantingskeuze voor de toegangsweg heeft als voordeel dat het perceel nr. 108e hierop in de toekomst kan aantakken.

Het beroepsdossier bevat verder een globaal plan voor het totale binnengebied waarin aangetoond wordt dat huidige aanvraag de ontwikkeling van de aanpalende gronden niet hypothekeert.

Uit voorgaande volgt dat de aanvraag de plaatselijke ruimtelijke aanleg niet in het gedrang brengt en voor vergunning in aanmerking komt.

Conclusie

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

Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden:

- *voor het lot 3 gelden volgende bijkomende verkavelingsvoorschriften:*
 - a. de dakhelling dient begrepen tussen 0° en 30°;*
 - b. de maximale bebouwbare oppervlakte dient beperkt tot 200m²;*
 - *het advies van Onroerend Erfgoed van 26 oktober 2012 dient stipt te worden nageleefd;*
 - *het advies van de brandweer van 29 oktober 2012 dient stipt te worden nageleefd.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1 in fine VCRO en van de artikelen 4.7.12 en 4.7.21 VCRO wegens bevoegdheidsoverschrijding.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De deputatie legt in de bestreden beslissing bijzondere voorwaarden op welke niet als louter bijkomstig te omschrijven zijn. Hierdoor geeft de deputatie haar bevoegdheid overschreden aangezien het college van burgemeester en schepenen als bevoegde instantie geen uitspraak heeft kunnen doen omtrent de opgelegde voorwaarden inzake met name dakhelling en bebouwde oppervlakte.

Toelichting bij het middel:

Elke stedenbouwkundige aanvraag moet in eerste instantie ter beoordeling worden voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen. Deze bevoegdheidskwestie is van openbare orde en moet derhalve desnoods ambtshalve door de Raad worden onderzocht.'

De bevoegdheid van het college blijkt onomstotelijk uit de artt. 4.7.12 en 4.7.21 VCRO:

...

Krachtens deze bepalingen is de beslissing over een aanvraag tot de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning in de eerste plaats opgedragen aan de gemeenteoverheid.

Daaruit volgt dat, ingeval er essentiële wijzigingen aan de oorspronkelijk aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegde aanvraag worden aangebracht nadat beroep werd ingesteld, de deputatie zich over de aldus gewijzigde aanvraag niet mag uitspreken.

Krachtens art. 4.3.1§1 in fine VCRO kan het vergunningverlenend bestuur bijzondere voorwaarden opleggen m.b.t. bijkomstige zaken:

...

In casu zijn de door de deputatie opgelegde bijzondere voorwaarden als essentiële wijzigingen te beschouwen:

- a. *de dakhelling dient begrepen tussen 0° en 30°*
- b. *de maximale bebouwbare oppervlakte dient beperkt tot 200m²*

De in het bestreden besluit opgelegde voorwaarden met betrekking tot lot 3 wijzigen derhalve de afmetingen van de bouwvrije zijdelingse stroken, minstens de bebouwde oppervlakte, en de dakvorm van de op te richten constructie.

Waar de dakvorm in de aanvraag vrij is, wordt als voorwaarde een helling van maximaal 30° opgelegd. Een reductie met een derde van de bebouwbare oppervlakte (van 300m² naar 200m²) is zonder meer significant. Wijzigingen van die aard moeten als essentieel worden beschouwd.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoeker stelt dat de deputatie in de bestreden beslissing bijzondere voorwaarden oplegt die essentiële wijzigingen inhouden, waardoor het college zich niet heeft kunnen uitspreken over deze voorwaarden en de deputatie haar bevoegdheid heeft overschreden.

Uitgangspunt van het principe van de devolutieve werking van het administratief beroep is dat de deputatie dezelfde bevoegdheid heeft als het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen kan via het opleggen van voorwaarden wijzigingen aanbrengen aan een vergunningsaanvraag, zodat de deputatie op grond van de devolutieve werking dezelfde bevoegdheid heeft. Bovendien was in de VCRO aanvankelijk opgenomen dat enkel in eerste administratieve aanleg de plannen door het opleggen van voorwaarden (beperkt) konden worden aangepast, maar sinds het reparatiedecreet van 16 juli 2010 is dit geschrapt en is dit mogelijk gemaakt voor de deputatie. Er is in casu dan ook geen sprake van een bevoegdheidsoverschrijding.

Uit de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 116) wordt met betrekking tot het opleggen van voorwaarden het volgende bepaald:

"Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is."

Het is derhalve de bedoeling van een voorwaarde om het aangevraagde beperkt te wijzigen zodat het de vergunning niet langer geweigerd moet worden in het licht van stedenbouwkundige voorschriften, verkavelingsvoorschriften, de goede ruimtelijke ordening of decretale beoordelingselementen, zoals blijkt uit artikel 4.3.1 §1, tweede lid VCRO.

De thans opgelegde voorwaarden vullen de verkavelingsvoorschriften aan ten aanzien van lot 3. De dakvorm is derhalve niet vrij te kiezen, zoals voorzien in de aangevraagde verkavelingsvoorschriften, maar moet een plat dak of hellend dak tot 30° zijn omwille van de ligging in tweede bouwzone. Hierdoor wordt de dakvorm beperkt tot een specifiek type, maar dit betekent geen essentiële wijziging. De beperking van de maximaal bebouwbare oppervlakte doet geen afbreuk aan de bebouwingsmogelijkheid van lot 3, maar enkel aan de afmetingen. Deze voorwaarden houden dan ook geen essentiële wijzigingen in van de verkavelingsaanvraag.

...”

In haar wederantwoordnota volhardt de verzoekende partij in haar argumentatie zoals uiteengezet in haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO bepaalde op het ogenblik dat de bestreden beslissing genomen werd:

“In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.”

Uit deze bepaling volgt dat, al kan de afgifte van een vergunning onderworpen worden aan bepaalde voorwaarden om het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, die voorwaarden kunnen enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken bij het opleggen van “een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen”.

2.

De bestreden beslissing legt onder meer de volgende voorwaarden op:

“ ...
- voor het lot 3 gelden volgende bijkomende verkavelingsvoorschriften:
a. de dakhelling dient begrepen tussen 0° en 30°;
b. de maximale bebouwbare oppervlakte dient beperkt tot 200m²;
... ”

Deze voorwaarden dienen, volgens de overwegingen in de bestreden beslissing, de privacy van de woningen langsheen de Holmanstraat en de Korrestraat maximaal te vrijwaren, gelet op de ligging in tweede bouwzone. In de antwoordnota verduidelijkt de verwerende partij dat de voorwaarde ertoe strekt dat de vergunning niet langer moet geweigerd worden.

De voorwaarden in de bestreden beslissing betreffen een wijziging van de bouwtypologie en van de bebouwbare oppervlakte. Met name wordt de dakhelling beperkt tot 30°, waar in de oorspronkelijke aanvraag de dakvorm vrij te bepalen is binnen het minimale en maximale bouwvolume, en wordt de oorspronkelijk voorgestelde maximale bebouwbare oppervlakte van 300 m² beperkt tot 200 m². Deze voorwaarden kunnen niet beschouwd worden als betrekking hebbend op kennelijk bijkomstige zaken gezien het concept van de mogelijke bebouwing op lot 3 wordt gewijzigd.

In het licht van de omstandigheden van de zaak en de concrete aanvraag kunnen de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarden niet worden beschouwd als betrekking hebbende op een kennelijk bijkomstige zaak van de aanvraag.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending van artikel 4.7.14/1, §§ 1 en 2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Verwerende partij is van oordeel dat geen milieueffectenrapport vereist is nu het niet om een project opgenomen in bijlage II bij de richtlijn 2011/92/EU betreffende milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten zou handelen, terwijl het project uit de aanvraag zonder meer als een standontwikkelingsproject te omschrijven is.

Het college van burgemeester en schepenen deed om die reden een project-mer-screening. De deputatie liet zulks ten onrechte na.

Toelichting bij het middel:

Artikel 4.7.14/1 VCRO stelt:

...

De bewoording van de rubrieken opgesomd in de bijlagen I, II en III van het project-m.e.r.-besluit betreft grotendeels een letterlijke overname van de bewoordingen van de project-m.e.r.-richtlijn voornoemd.

De aanvraag welke aanleiding heeft gegeven tot het bestreden besluit ressorteert onder de bijlage II van het project-mer-besluit en met name onder rubriek “10 b. standontwikkeling”.

Het is niet omdat het project in casu gelegen is in de dorpskern van Steenhuize-Wijnhuize dat ipso facto geen sprake zou kunnen zijn van een “stadsontwikkelingsproject”.

Verwezen zij naar de toelichting verstrekt in de “handleiding stadsontwikkelingsprojecten” d.d. 11.03.13 uitgaande van het departement leefmilieu, natuur en energie, waarvan hierna een citaat.

...

In casu is de aanvraag gesitueerd in het centrum van Steenhuize-Wijnhuize op 150m van de kerk, op de site het voormalig gemeentehuis van Steenhuize. De gezamenlijke bebouwing verspreid over de drie loten overtreft zonder meer een volume van 1000m³.

De aangegeven bepalingen zijn manifest geschonden.

... ”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoeker is de mening toegedaan dat de aanvraag betrekking heeft op een stadsontwikkelingsproject en de deputatie tot project-mer -screening had moeten overgaan.

Het college van burgemeester en schepenen is overgegaan tot een project-mer-screening en heeft in alle redelijkheid kunnen besluiten dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en er geen milieueffectrapport moet worden opgemaakt.

Verder is het project niet opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn), zodat de deputatie terecht kon besluiten dat er geen MER diende te worden opgemaakt.

Verzoeker maakt niet aannemelijk dat het aangevraagde een stadsontwikkelingsproject betreft.

...

De verzoekende partij volhardt in het middel in de wederantwoordnota.

Beoordeling

1.

Artikel 2, lid 1 van de toenmalige richtlijn 85/337/EEG van 27 juni 1985 (thans de richtlijn 2011/92/EU) betreffende milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten bepaalt:

“De lidstaten treffen de nodige maatregelen om te verzekeren dat een vergunning vereist is voor projecten die een aanzienlijk milieu-effect kunnen hebben, onder meer gezien hun aard, omvang of ligging, en een beoordeling van hun effecten moet plaatsvinden alvorens een vergunning wordt verleend. Deze projecten worden omschreven in artikel 4.”

Artikel 4 van dezelfde richtlijn luidde als volgt:

“1. Onder voorbehoud van artikel 2, lid 3, worden de in bijlage I genoemde projecten onderworpen aan een beoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10.

2. Onder voorbehoud van artikel 2, lid 3, bepalen de lidstaten voor de in bijlage II genoemde projecten:

a) door middel van een onderzoek per geval, of

b) aan de hand van door de lidstaten vastgestelde drempelwaarden of criteria, of het project al dan niet moet worden onderworpen aan een beoordeling overeenkomstig de artikelen 5 tot en met 10.

De lidstaten kunnen besluiten om beide sub a en b genoemde procedures toe te passen.

3. Bij het onderzoek per geval of bij de vaststelling van drempelwaarden of criteria bij de toepassing van lid 2 moet met de relevante selectiecriteria van bijlage III rekening worden gehouden.”

De bijlage II vermeldt onder meer:

“

10 ‘Infrastructuurprojecten.

...

b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen.”

De richtlijn werd omgezet bij besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage. Bijlage II van dit besluit vermeldde oorspronkelijk onder meer:

“ ...

10. Infrastructuurwerken

...
b)

Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen,

- met betrekking tot de bouw van 1000 of meer woongelegenheden, of*
- met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m² handelsruimte of meer, of*
- met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.”*

2.

Met een arrest van 24 maart 2011 met nummer C-435/09 heeft het Hof van Justitie geoordeeld dat voor zover de regelgeving van het Vlaamse Gewest drempelwaarden en selectiecriteria vaststelt die enkel met de omvang van het betrokken project rekening houden, dit niet aan de eisen van artikel 4, leden 2 en 3 van die richtlijn, gelezen in samenhang met de bijlagen II en III, voldoet. Het Hof van Justitie oordeelde vervolgens dat de regelgeving van het Vlaamse Gewest de verplichtingen niet is nagekomen die volgen uit de richtlijn 85/337 doordat niet de nodige maatregelen zijn genomen om artikel 4, leden 2 en 3, van deze richtlijn, gelezen in samenhang met de bijlagen II en III, correct of volledig uit te voeren.

Het Hof van Justitie heeft in zijn arrest van 7 januari 2004 met nummer C-201/02 overwogen dat artikel 2, eerste lid van de richtlijn 85/337/EEG, gelezen in samenhang met artikel 1, tweede lid en artikel 4, tweede lid ervan, rechtstreekse werking heeft.

Het voorgaande had tot gevolg dat, na het vermeld arrest van het Hof van Justitie, bijlage II, 1. 10. b) van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, buiten toepassing diende worden gelaten (H.v.J., 24 oktober 1996 in de zaak C-72/95, Kraaijeveld) en dat het al dan niet plan-MERplichtig, hetzij screeningsplichtig zijn van de aanvraag diende beoordeeld te worden op grond van artikel 2, eerste lid en artikel 4, tweede lid van de richtlijn 85/337/EEG, in samenhang met bijlage II van deze richtlijn.

Met andere woorden rijst de vraag of de aanvraag omwille van de vermeldingen in bijlage II van de richtlijn, in het bijzonder “stadsontwikkelingsprojecten”, al dan niet plan-MERplichtig, hetzij screeningsplichtig is.

3.

In de omzendbrief van 22 juli 2011 “*LNE 2011/1 - Milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 (C-435/09, Europese Commissie t. België)*”, werden “richtsnoeren voor de maatregelen die de advies- en vergunningverlenende instanties kunnen nemen in het kader van hun verplichting om de volle werking van de bepalingen van richtlijn 85/337/EEG te waarborgen, in afwachting van de wijzigingen in de Vlaamse regelgeving die noodzakelijk zijn om het arrest van het Hof van Justitie uit te voeren”, bepaald.

In de omzendbrief wordt onder meer gesteld dat, om te bepalen of het project dat het voorwerp vormt van de vergunningsaanvraag tot het toepassingsgebied van deze omzendbrief behoort, achtereenvolgens nagegaan moet worden of het project opgenomen is in (1) bijlage I van het

Project-m.e.r.-besluit, (2) in bijlage II van het Project-m.e.r.-besluit (3) in de lijst die is opgenomen in de bijlage bij de omzendbrief. De lijst bedoeld onder (3) is de lijst van bijlage II bij richtlijn 85/337/EEG.

Volgens de bepalingen ervan houdt de omzendbrief op uitwerking te hebben zodra de wijzigingen in de Vlaamse regelgeving in werking treden.

Bij besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 werd het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, gewijzigd. Het werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van op 29 april 2013 en treedt in werking op datum van publicatie in het Belgisch staatsblad.

De bestreden beslissing werd genomen op 14 augustus 2013 en derhalve na de inwerkingtreding van het vermeld besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013.

4.

Artikel 2, § 1, van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, zoals gewijzigd bij besluit van 1 maart 2013, bepaalt:

“De categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2, § 1, § 2, § 2bis, § 3 en § 3bis, van het decreet al dan niet een project-MER moet worden opgesteld, zijn vermeld in bijlage I, bijlage II en bijlage III van dit besluit.”

Bijlage III, 10, b van het besluit van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004, zoals gewijzigd bij besluit van 1 maart 2013, vermeldt *“stadsontwikkelingsprojecten (projecten die niet onder bijlage II vallen)”*.

5.

Uit de bovenstaande bespreking blijkt dat een “stadsontwikkelingsproject” zowel vermeld wordt in bijlage II van de richtlijn 85/337/EEG van 27 juni 1985 betreffende milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten, als in bijlage III van het gewijzigd besluit van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004.

Het project van de aanvraag werd tijdens de vergunningsprocedure in eerste administratieve aanleg beschouwd als een stadsontwikkelingsproject. Verwerende partij zelf omschrijft de aanvraag als het verkavelen van een terrein in 4 loten.

In het licht van deze gegevens blijkt niet hoe de verwerende partij er toe komt te stellen dat het niet gaat om een project opgenomen in bijlage II van de “MER-richtlijn” en er “geen MER moet worden opgemaakt”.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om *“in voorkomend geval”* de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 augustus 2013, waarbij aan mevrouw Véronique PEETERS de verkavelingsvergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het verkavelen van een terrein in twee kavels voor halfopen bebouwing (lot 1 en 2), één kavel voor open bebouwing in de tweede bouwzone (lot 3) en behoud van de bestaande woning (lot 4 – wordt uit de verkaveling gesloten) op percelen gelegen te 9550 Herzele, Holmanstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie A, nummer 109b, 112c, 117e.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van mevrouw Véronique PEETERS en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 24 maart 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van
Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de vierde kamer,

Thibault PARENT

Nathalie DE CLERCQ