

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 november 2018 met nummer RvVb-A-1819-0278
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0215-A

Verzoekende partij	de bvba LANDMETERSBUREEL HOUBEN & ESSERS vertegenwoordigd door advocaat Johan VERSTRAETEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Vaartstraat 68-70
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 november 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 oktober 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de leidend ambtenaar van het Departement RWO tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Neerpelt van 11 juli 2016 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een vergunning verleend voor het verkavelen van een grond in drie loten voor open bebouwing met aanleg van wegenis, met uitsluiting van de loten 4 en 4bis, 5 en 5bis, 6 en 6bis, 7 en 7bis, en de loten 8 en 9 op de percelen gelegen te 3910 Neerpelt, Schutterijstraat 22-24, met als kadastrale omschrijving perceel afdeling 3, nummers 771M2, 780C2, 780D2, 780E2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 maart 2018.

Advocaat Simon CLAES die *loco* advocaat Johan VERSTRAETEN voor de verzoekende partij verschijnt en de heer Tom LOOSE die voor de verwerende partij verschijnt, zijn gehoord.

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

De verzoekende partij dient op 18 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Neerpelt een aanvraag in voor het verkavelen van percelen aan de Schutterstraat 22-24.

De motivatienota licht toe dat de aanvraag zes kavels voor open bebouwing inhoudt. Een zevende bouwkaavel wordt via een wijziging van lot 4 van de op 31 juli 2000 vergunde verkaveling nummer 7163/V/00/0028-01 gecreëerd. De wijziging bestaat in de vorming van het bebouwde lot 4A dat buiten de verkaveling gehouden wordt, en de afbakening van de loten 7 en 7bis die tot de nieuwe verkaveling behoren. Voorts houdt de aanvraag een lot A in dat voor de aanleg van wegenis bestemd wordt en een lot B dat bij het aanpalende perceel nummer 774E gevoegd wordt. Het verkavelingsplan bakent achter de loten 4, 5 en 6 de loten 4bis, 5bis en 6bis af.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Neerpelt-Bree', vastgesteld met een koninklijk besluit van 22 maart 1978, gedeeltelijk in woongebied met landelijk karakter en gedeeltelijk in agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 25 februari 2016 tot en met 26 maart 2016 gehouden wordt, worden er geen bezwaarschriften ingediend.

Het Departement Landbouw en Visserij adviseert op 8 maart 2016 ongunstig. Het advies luidt:

“...

Bij deze verkavelingsaanvraag en gedeeltelijke verkavelingswijziging dienen de hogere plannen van aanleg, in dit geval het gewestplan, in overweging genomen te worden. Ongeacht het feit dat de grond binnen agrarisch gebied reeds is bebouwd met een woning en onder de basisrechten voor zonevreemde woningen kan worden verbouwd of herbouwd moet een verkavelingsaanvraag en – wijziging opnieuw aan de huidige voorschriften van het gewestplan worden getoetst. De bis-loten (4bis, 5bis, 6bis, 7bis), lot 8 en lot 9 situëren zich binnen herbevestigd agrarisch gebied en zijn in de voorgestelde verkaveling noodzakelijk om de tuinzones van de voorliggende woningen te vormen, hetgeen een zonevreemd gebruik van het herbevestigd agrarisch gebied impliceert. Deze maximalisatie van het woongebied met landelijk karakter met afwenteling van de tuinzones op het herbevestigd agrarisch gebied kan niet worden aanvaard.

Op basis van de aangeleverde stukken is het niet duidelijk waarvoor lot 8 en 9, deel uitmakend van de het huidige kadastrale percelen 780d2 en 780g2 zal worden gebruikt. Hierover wordt in de motiverende nota niets vermeld. Het gebruik als gemeenschappelijke groenzone is in strijd met de typebepalingen horende bij de geldende gebiedsbestemming. Het behoud van de alleenstaande constructies waaronder het tuinhuisje op lot 9 kan niet worden verantwoord en moet worden opgeruimd.

Er bestaat voor deze verkavelingsaanvraag geen juridische vergunningsgrond voor wat betreft het gedeelte in herbevestigd agrarisch gebied. De intensifiëring van deze percelen voor meerdere woongelegenheden waarbij inname van agrarisch gebied noodzakelijk is om aan de gevraagde woondichtheid enige woonkwaliteit te kunnen geven is niet aanvaardbaar.

...”

De gemeenteraad neemt op 4 juli 2016 een gunstige beslissing over de zaak van de wegen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 7 juli 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Neerpelt verleent op 11 juli 2016 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij, met uitsluiting van de loten B, 4bis, 5bis, 6bis, 7bis, 8 en 9. Het college motiveert:

“ ...

Externe adviezen

(...)

Departement Landbouw en Visserij: advies aangevraagd dd. - 22/02/2016

Het advies dd. 08/03/2016 (ontvangen dd. 10/03/2016) luidt ongunstig - dit advies wordt niet gevolgd.

Het advies stelt dat de maximalisatie van het woongebied met landelijk karakter met afwenteling van de tuinzones op het herbevestigd agrarisch gebied niet aanvaard kan worden.

De loten 8 en 9 behoren niet tot de verkaveling en worden uitgesloten, hierdoor blijven deze hun bestemming behouden.

In een eerder advies van het departement Land en Visserij (...), wat dateert van 11/10/2002, ondertekend is door de heer De Krock en gegeven werd voor het regulariseren van de bestaande woning op het perceel werd het volgende geschreven: In antwoord op uw brief van 8 oktober, wordt in hoger genoemde aangelegenheid, uit landbouwkundig standpunt en uit oogpunt van een goede landinrichting een gunstig advies gegeven. Het betrokken stukje agrarisch gebied tussen de Schutterijstraat en het woongebied langsheen de Peerderbaan had geen belang meer voor de lokale landbouwstructuur.

Op basis van dit advies werd het verkavelingsplan opgemaakt.

De aanvraag is voor wat betreft de zuivere inplanting van de woningen in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan. Voorliggende verkaveling voorziet echter in een bebouwing waarbij de achtergevel zich kort tegen de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied bevindt en het grootste gedeelte van de tuinzone zich volledig in agrarisch gebied situeert. Mits uitsluiting van de loten 4bis t.e.m. 7bis en loten 8 en 9 is het gevraagde in overeenstemming met het geldende gewestplan.

(...)

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de codex.

Functionele inpasbaarheid

De verkaveling is opgevat als een woonerf bestaande uit 7 loten. Het einde van de weg is opgevat als een verhard plein wat als gemeenschappelijke ruimte kan gebruikt worden.

Op elk lot wordt een eengezinswoning (met inbegrip van zorgwonen) toegelaten. Functies complementair aan het wonen zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening (geen horeca) zijn toegelaten mits randvoorwaarden.

De aanvraag is gelegen in woongebied met landelijk karakter en sluit aan bij het centrum van Sint Huibrechts-Lille en het woonuitbreidingsgebied. Het creëren van 7 loten bestemd voor eengezinswoningen is bijgevolg functioneel inpasbaar in de omgeving.

De aanvraag is voor wat betreft de zuivere inplanting van de woningen in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan. Voorliggende verkaveling voorziet echter in een bebouwing waarbij de achtergevel zich kort tegen de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied bevindt en het grootste gedeelte van de tuinzone zich volledig

in agrarisch gebied situeert. Mits uitsluiting van de loten 4bis t.e.m. 7bis en loten 8 en 9 is het gevraagde in overeenstemming met het geldende gewestplan.

Mobiliteitsimpact

De nieuwe straat geeft uit op de Schutterijstraat, binnen de verkaveling komt enkel bestemmingsverkeer. Er kan geconcludeerd worden dat het bijkomend verkeer verwerkt kan worden op deze locatie.

Schaal

De loten hebben een oppervlakte tussen 4a98ca en 9a59ca.

Het aantal bouwlagen is maximaal 2 met een kroonlijsthoogte van 6,50 m, wat gezien de voorziene vloeroppervlakte compact bouwen toelaat.

Bijgebouwen zijn beperkt toegelaten in verhouding tot de kavelgrootte.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De aanvraag heeft betrekking op het verkavelen van een binnenliggend woongebied met landelijk karakter, aansluitend bij een woonuitbreidingsgebied.

De dichtheid van de verkaveling bedraagt ca. 16 woningen/ha, wat aanvaardbaar is in dit woongebied met landelijk karakter.

150 m verder naar de Kaulillerweg toe, is in 1989 een soortgelijke verkaveling goedgekeurd.

Visueel-vormelijke elementen

Er wordt gekozen voor een architecturale eenheid binnen de verkaveling. Er wordt gestreefd naar een eenheid van architectuur en stijl, en naar een uniforme verschijningswijze van de bebouwing.

(...)

Bodemreliëf

Reliëfwijzigingen tot de hoogte van de as van de nieuwe weg zijn beperkt toegestaan, mits wateroverlast op het eigen terrein wordt opgevangen.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De verkaveling voorziet in bebouwing tot op min. 3m00 van de zijdelingse perceelgrens, hetgeen aanvaardbaar en algemeen gangbaar is in een woonomgeving. De achtertuinen hebben een diepte van minimaal 10m, hetgeen voldoende is in een woongebied. De mogelijke te verwachten hinderaspecten zijn dan ook minimaal en vallen binnen de grenzen die verwacht kunnen worden in een woongebied.

Met inachtneming hiervan wordt de aanvraag beoordeeld als zijnde in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...”

Tegen die beslissing tekent de gemachtigde van de leidend ambtenaar van het Departement RWO op 4 augustus 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij. Op 10 augustus 2016 wordt er ook een administratief derden-beroep tegen de vergunningsbeslissing van 10 juli 2016 ingesteld.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 september 2016 om de beroepen gedeeltelijk in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen voor de loten 1, 2 en 3, en de loten A en B, en de vergunning te weigeren voor de loten 4, 4bis, 5, 5bis, 6, 6bis, 7, 7bis, 8 en 9. Het advies luidt:

“ ...

Ruimtelijke beoordeling

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt (conform art. 4.3.1. VCRO) beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

- *Functionele inpasbaarheid*

De voorgestelde verkaveling is grotendeels gelegen in het landelijk woongebied aansluitend bij de kern van het hoofddorp Sint-Huibrechts-Lille. Een gedeelte van de verkaveling (tuinen van een viertal loten) zijn gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan. De verkaveling situeert zich in het bouwblok begrensd door de Peerderbaan, de Schutterijstraat en de Kaulillerweg. Langs de Kaulillerweg is er een zone van ca. 250m gelegen in het landelijk woongebied. Langs de Peerderbaan is een strook van 50m landelijk woongebied gelegen. Er resteert in het bouwblok enkel nog een spie agrarisch gebied volgens de gewestplanbestemming (zie bijlage 2). Uit het kadasterplan en de orthofoto kunnen we afleiden dat deze bestemming (agrarisch gebied) ter plaatse achterhaald is.

Dit werd ook bevestigd in het advies van dhr. De Krock (het departement Land en Visserij dd.11/10/2002), in het kader van de regularisatie van de bestaande woning op het perceel: "Het betrokken stukje agrarisch gebied tussen de Schutterijstraat en het woongebied langsheen de Peerderbaan heeft geen belang meer voor de lokale landbouwstructuur." Vanuit de planologische context en de ruimtelijke situatie ter plaatse kan gesteld worden dat de aanvraag functioneel inpasbaar is in de omgeving.

- *De mobiliteitsimpact*

Een woonfunctie betreft een laagdynamische activiteit. Rekening houdend met de beperkte schaal van het project en de eerder lage woondensiteit (ca. 13 w/ha – binnengebied van 5267m², lot 9 niet ingerekend), brengt deze bebouwing weinig bijkomend verkeer met zich mee. De vervoersbewegingen zijn beperkt. Daarenboven wordt deze ontwikkeling voorzien rondom een doodlopende insteekweg, waardoor doorgaand verkeer hier niet voorkomt. De mobiliteitsimpact van dit woonproject kan niet beschouwd worden als abnormale hinder in een woonomgeving.

- *De schaal*

Het voorgestelde project omvat zeven wooneenheden in open bebouwing. Een zorgwoning in combinatie met een ééngezinswoning wordt ook toegestaan. Appartementen zijn overal verboden in deze verkaveling. De bijgebouwen van de wooneenheden worden geschakeld voorzien voor de loten 1, 2, 4 en 5. Voor lot 3 wordt het bijgebouw tot tegen de achterste perceelsgrens ingeplant. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend. Eventueel kan een gewijzigd plan gevraagd worden om het bijgebouw op een stand van 2m van de achterste perceelsgrens in te planten. (Het perceel van beroepsindieners Claes-Stevens grenst echter niet lot 3 ter hoogte van het bijgebouw).

- *Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid*

De bouwdichtheid bedraagt ca. 13 w/ha, hetgeen voldoet aan de richtcijfers voor woonprojecten in het buitengebied (tussen 15 en 25w/ha). Rekening houdend met de kernversterkende ligging van het gebied is deze dichtheid zeker aanvaardbaar.

De woongelegenheden zijn gelegen op percelen variërend van ca. 5a tot ca. 9a met een tuindiepte variërend van ca. 10m tot ca. 27m. De wooneenheden zijn allen voorzien van een geïntegreerd bijgebouw (garage/berging/carport).

De verhouding tussen de bebouwbare oppervlakte en de onbebouwde ruimte is in evenwicht. Er is zeker geen sprake van een overdreven terreinbezetting. De afstanden van de bebouwing tot de perceelsgrenzen betreffen gangbare normen voor bebouwing in het buitengebied (indien nodig geacht kan een gewijzigd plan gevraagd worden inzake de afstand van het bijgebouw van lot 3 tot de achterste perceelsgrens).

De tuinzones van de loten 4, 5, 6 en gedeeltelijk lot 7 zijn echter volgens de juridisch bestaande toestand (gewestplan) gelegen in een agrarisch gebied.

- *Visueel-vormelijke elementen*

De voorschriften streven een moderne architectuur na. Volgende materiaalvoorschriften worden in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen :

Gevels :

Het hoofdmateriaal van de gevels is baksteen, als bijmateriaal mag max. 50% bestaan uit een beplanking in hout of een gladde beplating in een ander materiaal.

Daken :

Als dakbedekkingsmateriaal voor hellende daken moet gebruik gemaakt worden van antracietkleurige pannen. Voor de platte daken mag elk geschikt materiaal voor een plattedakafwerking gebruikt worden. Groendaken zijn eveneens toegelaten en genieten de voorkeur.

Dakkapellen en dakuitbouwen zijn binnen deze zone niet toegelaten. Dakterrassen op het niveau van de eerste verdieping zijn niet toegestaan. De privacy van de omliggende woningen moet ten allen tijde verzekerd blijven.

Buitenschrijnwerk :

Elk geschikt en esthetisch verantwoord materiaal is toegelaten.

Bouwwolume :

De kroonlijsthoogte wordt vastgelegd op 6.5m, de dakvorm voor de loten 1 t.e.m. 6 is verplicht plat dak. Voor lot 7 wordt een plat dak of zadeldak van 40° met de nok evenwijdig aan de straat ingeschreven. De bijgebouwen worden voorzien van een kroonlijsthoogte van 3m en een verplicht plat dak (uitgezonderd voor lot 7 – vrije dakvorm)

- *Cultuurhistorische aspecten*

Het pand 'Huis De Kompen' (opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed is gelegen op ca. 200m van de voorgestelde verkaveling.

- *Het bodemreliëf*

In de voorschriften wordt gesteld dat reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn, aangezien het gaat om een zeer vlak terrein. Reliëfwijzigingen worden beperkt toegestaan tot 30cm boven straatniveau. Eventuele ophogingen dienen zo te gebeuren dat het water op eigen terrein kan infiltreren.

- *Hinderaspecten*

Zoals uit bovenstaande beoordeling blijkt is de voorgestelde verkaveling opgemaakt conform de gangbare normen die gehanteerd worden in het buitengebied. De voorschriften zijn dermate uitgewerkt, zodat de mogelijke hinder naar de omgeving zo beperkt mogelijk blijft (bvb 'dakkapellen en dakuitbouwen zijn binnen deze zone niet toegelaten. Dakterrassen op het niveau van de eerste verdieping zijn niet toegestaan. De privacy van de omliggende woningen moet ten allen tijde verzekerd blijven').

Overwegende dat volgens de vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen de bewoners in een woongebied een normale mate van tolerantie mogen verwachten ten aanzien van hinder die eigen is aan een dergelijk gebied met dichte bewoning. Dat voor zover de voorziene bebouwing het evenwicht tussen de beide erven niet verstoort, beroepers dit dienen te dulden. Dat er voldaan is aan het burgerlijk wetboek inzake de uitzichten op de eigendom van de nabuur.

- *Gezondheid / gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

Het woonproject situeert zich rondom een doodlopende insteekweg via de Schutterijstraat, waardoor enkel bestemmingsgericht verkeer wordt aangetrokken en de verkeerssnelheid beperkt zal zijn. Er zijn geen problemen inzake de verkeersveiligheid te verwachten.

Juridisch

De tuinzones van de loten 4, 5, 6 en gedeeltelijk lot 7 zijn volgens de juridisch bestaande toestand (gewestplan) gelegen in een agrarisch gebied. De aanvraag is m.a.w. voor dit deel strijdig met de gewestplanbestemming. Het uitsluiten van de loten 4bis, 5bis, 6bis vormt geen oplossing, aangezien de nodige tuinzones bij de woningen op loten 4, 5 en 6 dan te beperkt zijn van omvang.

Conclusie :

Vanuit de planologische en ruimtelijke context is het voorgestelde aanvaardbaar. De aanvraag is echter vanuit juridisch oogpunt niet mogelijk.

Een eventuele vergunning kan momenteel enkel verleend worden voor de loten 1, 2, 3 en loten A en B. De loten 4 + 4bis, 5 + 5bis, 6 + 6bis en 7 + 7bis dienen alleszins uitgesloten te worden uit de vergunning.

De realiseerbaarheid van de totale verkaveling is slechts mogelijk na een planologisch initiatief.

...

Na de hoorzitting van 27 september 2016 beslist de verwerende partij op 13 oktober 2016 om de beroepen gedeeltelijk in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen voor de loten 1, 2, 3, A en B en te weigeren voor de loten 4, 4bis, 5, 5bis, 6, 6bis, 7, 7bis, 8 en 9. De verwerende partij motiveert:

“ ...

Overwegende dat het Departement Landbouw en Visserij een ongunstig advies verleende; dat het advies stelt dat de maximalisatie van het woongebied met landelijk karakter met afwenteling van de tuinzones op het herbevestigd agrarisch gebied niet aanvaard kan worden; dat in een eerder advies van het departement Land en Visserij (dd. 11/10/2002), ondertekend door de heer De Krock in het kader van de regularisatie van de bestaande woning op het perceel volgend standpunt werd ingenomen :

“...In antwoord op uw brief van 8 oktober, wordt in hoger genoemde aangelegenheid , uit landbouwkundig standpunt en uit oogpunt van een goede landinrichting een gunstig advies gegeven. Het betrokken stukje agrarisch gebied tussen de Schutterijstraat en het woongebied langsheen de Peerderbaan had geen belang meer voor de lokale landbouwstructuur...”

(...)

Overwegende dat de percelen zijn gelegen in Sint-Huibrechts-Lille; dat deze kern in het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg is geselecteerd als hoofddorp• dat in het GRS inzake de gewenste ruimtelijke structuur van deze deelruimte wordt gesteld dat Sint-Huibrechts-Lille als hoofddorp, de grootste autonome kern in het buitengebied is; dat bijzondere aandacht naar een verdere verdichting van het kerngebied gaat door een grotere diversiteit van bewoningsvormen; dat woonprojecten met gemengde woonvormen de oudere bewoners, kleine gezinnen en alleenstaanden kunnen opvangen;

(...)

Overwegende dat de voorgestelde verkaveling grotendeels gelegen is in het landelijk woongebied aansluitend bij de kern van het hoofddorp Sint-Huibrechts-Lille; dat een gedeelte van de verkaveling (achterliggende loten 4bis tot 7bis) gelegen zijn in agrarisch gebied volgens het gewestplan; dat de verkaveling zich situeert in het bouwblok begrensd door de Peerderbaan, de Schutterijstraat en de Kaulillerweg; dat langs de Kaulillerweg er een zone van ca. 250m gelegen is in het landelijk woongebied; dat langs de Peerderbaan een strook van 50m in landelijk woongebied gelegen is;

Overwegende dat, rekening houdend met de beperkte schaal van het project en de eerder lage woondensiteit, deze bebouwing weinig bijkomend verkeer met zich meebrengt; dat de vervoersbewegingen beperkt zijn; dat daarenboven deze ontwikkeling voorzien wordt rondom een doodlopende insteekweg, waardoor doorgaand verkeer hier niet voorkomt;

Overwegende dat het voorgestelde project zeven wooneenheden omvat in open bebouwing; dat een zorgwoning in combinatie met een eengezinswoning ook wordt toegestaan; dat appartementen overal verboden zijn in deze verkaveling; dat de

bijgebouwen van de wooneenheden geschakeld worden voorzien voor de loten 1, 2, 4 en 5; dat voor lot 3 het bijgebouw tot tegen de achterste perceelsgrens ingeplant wordt;

Overwegende dat de bouwdichtheid ca. 13 w/ha bedraagt, hetgeen voldoet aan de richtcijfers voor woonprojecten in het buitengebied (minstens 15 w/ha); dat rekening houdend met de kernversterkende ligging van het gebied deze dichtheid zeker aanvaardbaar is; dat de verhouding tussen de bebouwbare oppervlakte en de onbebouwde ruimte enkel in evenwicht is voor de loten 1, 2 en 3;

Overwegende dat de tuinzones van de loten 4, 5, 6 en gedeeltelijk lot 7 volgens het gewestplan gelegen zijn in een agrarisch gebied; de aanvraag is voor dit deel in strijd met de gewestplanbestemming; de bouwconfiguratie op de loten 4, 5, 6 en 7 is tevens zo voorgesteld dat er op deze loten zelf te weinig ruimte overblijft voor tuinzone waardoor het tuingedeelte feitelijk wordt verschoven naar het agrarisch gebied; dat het hier aldus handelt over een oneigenlijk gebruik van het agrarisch gebied; dat de leef- en woonkwaliteit op de voorgestelde loten 4, 5, 6 en 7 aldus ondermaats is; dat om die reden de loten 4, 5, 6 en 7 en de loten 4bis, 5bis, 6bis en 7bis uit de vergunning gesloten dienen te worden;

Overwegende dat volgens de vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen de bewoners in een woongebied een normale mate van tolerantie mogen verwachten ten aanzien van hinder die eigen is aan een dergelijk gebied met dichte bewoning; dat voor zover de voorziene bebouwing het evenwicht tussen de beide erven niet verstoort, beroepers dit dienen te dulden; dat er voldaan is aan het burgerlijk wetboek inzake de uitzichten op de eigendom van de nabuur;

Overwegende dat vanuit de planologische en ruimtelijke context de voorgestelde verkaveling gedeeltelijk aanvaardbaar is; dat de vergunning kan worden verleend voor de loten 1, 2 en 3 en de loten A en B, onder de volgende voorwaarden:

- De voorwaarden van de gemeentelijke Technische Dienst en de nutsmaatschappijen dienen gevolgd te worden.*
- De wegenis dient kosteloos overgedragen te worden aan de gemeente nadat voldaan is aan de eventuele opmerkingen bij de voorlopige oplevering.*

dat de vergunning niet kan worden verleend voor de loten 4, 4bis, 5, 5bis, 6, 6bis, 7, 7bis, 8 en 9; dat deze uit de verkavelingsvergunning worden gesloten;

...

Dat is de bestreden beslissing, voor zover het de weigering voor de loten 4, 4bis, 5, 5bis, 6, 6bis, 7, 7bis, 8 en 9 betreft.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

Het beginsel is dat een vergunningsbeslissing een en ondeelbaar is, en niet voor een gedeeltelijke vernietiging in aanmerking komt. Van dat beginsel kan er worden afgeweken als blijkt dat het vernietigde gedeelte afgesplitst kan worden van de rest van de vergunning en dat het bestuur ook afgezien van het afgesplitste gedeelte voor het overige dezelfde beslissing genomen zou hebben. Anders zou een partiële vernietiging neerkomen op een hervorming van de bestreden beslissing en dus op een ontoelaatbare indeplaatsstelling door de rechter van het bestuur.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de beoordeling van de vergunde loten los staat van de uitgesloten loten. De verzoekende partij kan op ontvankelijke wijze haar beroep tot het geweigerde gedeelte van de verkavelingsaanvraag beperken. De verwerende partij maakt daarover geen opmerking.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een enig middel aan de schending van het gewestplan, van de materiële motiveringsplicht, van de formele motiveringsplicht, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet).

“ ...

I.1 Gebrek aan schending van de bestemmingsvoorschriften van het vigerende gewestplan

De Deputatie besloot om een deel van de loten uit de kavel te weren, omdat de plannen zouden aantonen dat sommige loten die planologisch als agrarisch gebied zijn ingekleurd, een residentiële functie zouden krijgen door het verkavelingsplan.

Het klopt inderdaad dat de bestemmingsvoorschriften van het vigerende gewestplan bindende en vigerende kracht hebben. Een residentiële functie kan niet in overeenstemming gebracht worden met de bestemming agrarisch gebied.

(...)

Uit bovenstaande rechtspraak blijkt dat het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning of het aanbrengen van een terras, riolering en regenwaterput op een perceel dat gelegen is in agrarisch gebied beschouwd moet worden als een schending van de bestemmingsvoorschriften van het vigerende gewestplan. Deze handelingen dienen aldus beschouwd te worden als een oneigenlijk gebruik van het agrarisch gebied.

Uit de plannen die verzoekende partij indiende bij de Deputatie van de Provincie Limburg, blijkt echter dat de geplande bebouwingen zich beperken tot de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7 zijnde de loten die gelegen zijn in woongebied met landelijk karakter. Het bebouwen van deze percelen is dus allerminst strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het vigerende gewestplan. Er is dus zeker geen schending voor wat betreft de loten 4, 5, 6 en 7. Het Besluit is onwettig omdat ze de vergunning weigert voor de loten die in woongebied gelegen zijn, en waarvoor vergunning had moeten verleend worden.

Uit diezelfde plannen blijkt ook dat verzoekende partij allerminst beoogde om de loten 4bis, 5bis, 6bis of 1bis te bebouwen. Een bebouwing van de percelen zou immers strijdig zijn met de planologische bestemming. De plannen geven echter zelfs geen intentie weer van andere bovengrondse of ondergrondse constructies. Nergens uit de aanvraag kan blijken dat verzoekende partij beoogde om op de loten die gelegen zijn in agrarisch gebied enige constructie die voldoet aan de definitie van artikel 4.1.1.3° VCRO neer te poten. Conform de bovenstaande rechtspraak van Uw Raad kan niet besloten worden dat verzoekende partij een plan heeft ingediend dat de bestemmingsvoorschriften van het vigerende gewestplan zou schenden. Aldus diende ook voor de loten 4bis, 5bis, 6bis en 7bis vergunning verleend te worden.

De Deputatie van de Provincie Limburg heeft aldus foutief geoordeeld dat de aanvraag van verzoeker onverenigbaar is met de gewestplanbestemming. Het bestreden besluit schendt de motiveringsplicht

I.II Schending van de materiële motiveringsplicht

(...)

Om tot het bestreden besluit te komen, heeft de Deputatie van de Provincie Limburg zich gebaseerd op een aantal adviezen en beroepen, namelijk: het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het beroep van de heer en mevrouw Claes-Stevens, het advies van de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling, het advies van de Watergroep, het advies van Infrax, het advies van Proximus, het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, het advies van het Departement landbouw en Visserij, het voorgaande advies van het Departement Land door de heer De Krock, ...

De heer De Krock heeft op 11 oktober 2002 een advies bezorgd aan het College van Burgemeester en Schepenen waarin hij het volgende meedeelde m.b.t. de percelen 780c2-d2 gelegen te Schutterijstraat 22-24:

"Geacht College,

In antwoord op uw brief van 8 oktober, wordt in hoger genoemde aangelegenheid, uit landbouwkundig standpunt en uit oogpunt van een goede landinrichting een gunstig advies gegeven.

Het betrokken stukje agrarisch gebied tussen de Schutterijstraat en het woongebied langsheen de Peerderbaan had geen belang meer voor de lokale landbouwstructuur.

De uiteindelijke juridische administratieve afweging is zijn bevoegdheid. Hoogachtend,

Ir. Jozelf de Krock,

Ingenieur."

In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar staat het volgende te lezen:

"De vooropgestelde verkaveling is grotendeels gelegen in het landelijk woongebied aansluitend bij de kern van het hoofddorp Sint-Huibrechts-Lille. Een gedeelte van de verkaveling (tuinen van een viertal loten) zijn gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan. De verkaveling situeert zich in het bouwblok begrensd door de Peerderbaan, de Schutterijstraat en de Kaulillerweg. Langs de Kaulillerweg is er een zone van ca. 250m gelegen in het landelijk woongebied. Langs de Peerderbaan is een strook van 50m landelijk woongebied gelegen. Er resteert in het bouwblok enkel nog een spie agrarisch gebied volgens de gewestplanbestemming. Uit het kadasterplan en de orthofoto kunnen we afleiden dat deze bestemming (agrarisch gebied) ter plaatse achterhaald is.

Dit werd ook bevestigd in het advies van dhr. De Krock (het departement Land en Visserij dd.11/10/2002), in het kader van de regularisatie van de bestaande woning op het perceel: "Het betrokken stukje agrarisch gebied tussen de Schutterijstraat en het woongebied langsheen de Peerderbaan heeft geen belang meer voor de lokale landbouwstructuur."

Vanuit de planologische context en de ruimtelijke situatie ter plaatse kan gesteld worden dat de aanvraag functioneel inpasbaar is in de omgeving.

In het bestreden besluit wordt enkel de standpunten van de heer De Krock en mevrouw Els Gemoets vermeld, zonder aan te geven in welke mate de adviezen een weerslag hebben

gehad op de bestreden beslissing. Verzoekende partij is van mening dat de adviezen zeer belangrijk zijn om te bepalen of de plannen die door verzoeker werden ingediend, de planologische bestemming van de percelen al dan niet schenden.

De plannen van verzoekende partij beogen immers allerm minst om gebouwen in de zin van artikel 4.1.1.3° VCRO op te trekken op percelen waarvan de bestemming dit niet zou toelaten. De Deputatie van de Provincie Limburg heeft de aanvraag tot verkavelingsvergunning van verzoekende partij toch afgewezen, niet omwille van het bouwen in strijd met de planologische bestemming van de percelen, maar louter uit vrees dat de aanpalende agrarische percelen als tuin gebruikt zouden worden. Uit de adviezen van Ir. De Krock en architect Gemoets blijkt echter dat de aanpalende percelen geen enkel belang meer uitmaken voor de lokale landbouwstructuur.

Verzoekende partij stelt dat de Deputatie met deze uitgangspunten rekening had moeten houden, minstens had moeten motiveren waarom het verlies aan agrarische waarde geen weerslag heeft gehad op de bestreden beslissing. Verwerende partij is in het nemen van haar beslissing niet uitgegaan van alle feitelijke gegevens, heeft deze gegevens niet correct beoordeeld en is niet rechtmatig tot de bestreden beslissing gekomen. De Deputatie van de Provincie Limburg heeft daarmee haar materiële motiveringsplicht geschonden.

I.III Schending formele motiveringsplicht

(...)

Verzoekende partij heeft bij haar verkavelingsberoep voor verwerende partij in ondergeschikte orde en zonder enige nadelige erkenning ook een alternatief voorstel bij de goedgekeurde verkaveling VK20150058 ingediend. Dit plan poogt tegemoet te komen aan de opmerkingen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar omtrent de afstand tussen de bebouwingen op de loten 4, 5 en 6 en de achterliggende loten 4bis, 5bis en 6bis. Hiermee wou verzoeker tegemoet komen aan de vrees dat eigenaars van de bebouwingen op vermelde loten de percelen met agrarische bestemming zouden gebruiken als tuin, en op deze manier aan de percelen een feitelijke residentiële bestemming te geven.

De Deputatie van de Provincie Limburg vermeldt in de bestreden beslissing echter niet dat dit alternatief voorstel werd ingediend. Gegeven het feit dat de afstand tussen de bebouwingen en de landbouwgrond het voornaamste motief vormt waarop de bestreden beslissing zich baseert, valt hierin een schending van de formele motiveringsplicht te lezen. De Deputatie had in haar beslissing moeten opnemen waarom ook het alternatief voorstel niet vergund kon worden, maar heeft dit nagelaten.

De Deputatie van de Provincie Limburg heeft besloten zonder zich uit te spreken over het alternatieve voorstel, ingediend door verzoekende partij, en heeft hierdoor haar formele motiveringsplicht geschonden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“... ”

2.1 In de eerste plaats wenst ons college de motieven weer te geven op basis waarvan de bestreden beslissing werd genomen, in het bijzonder m.b.t. de weigering van de vergunning voor de loten 4-7, 8 en 9 en 4bis-7bis van het verkavelingsontwerp.

Deze motivering luidt als volgt:

(...)

Uit de bovenstaande overwegingen blijkt duidelijk dat het bestreden besluit aangaande de door de verzoekende partij bekritiseerde uitsluiting van de aangeduide loten is gesteund op:

- de strijdigheid met de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het vigerende gewestplan Neerpelt-Bree, voor wat betreft de achterliggende bis-loten en loten 8 en 9, die gelegen zijn in agrarisch gebied; ons college oordeelde immers dat de bis-loten zouden worden aangewend als tuinzone bij de voorliggende woonkavels en dergelijk (residentieel) gebruik juridisch niet in overeenstemming is met de agrarische bestemming van de percelen*
- de onverenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, voor wat betreft de voorliggende loten 4, 5, 6 en 7 gelegen in landelijk woongebied, omdat deze loten (op zich genomen) door het ontbreken van voldoende tuinzone te weinig woonkwaliteit boden.*

2.2 Aangaande het eerste middelonderdeel wenst ons college dan ook allereerst tegen te werpen dat de kritiek van de verzoekende partij dat de weigering van de verkavelingsvergunning voor de loten 4-7 in strijd zou zijn met de gewestplanbestemming van landelijk woongebied manifest niet opgaat. Ons college heeft de vergunning voor deze loten geweigerd, alhoewel de kwestieuze perceelsdelen inderdaad een woonbestemming hebben volgens het toepasselijke gewestplan, omwille van de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Dit komt duidelijk en op afdoende wijze over in het bestreden besluit waarin ons college oordeelde dat, door het uitsluiten van de achterliggende bis-loten (zie infra), de voorliggende woonkavels op zichzelf onvoldoende ruimte over hadden voor een voldoende tuinzone, zodat de leef- en woonkwaliteit voor de bouwkwavels als “ondermaats” werd beoordeeld.

De verzoekende partij stelt enkel dat de weigering op dit punt strijdig is met de planologisch-juridische context (de woonbestemming volgens het gewestplan), terwijl ons college geenszins heeft geoordeeld dat het ontwerp voor de voorliggende bouwloten 4-7 strijdig zou zijn met het gewestplan.

Ons college heeft de aanvraag voor deze onderdelen duidelijk geweigerd omwille van de onvoldoende tuin- en woonkwaliteit, terwijl het “ruimtegebruik” en het “gebruiksgenot” net zijn vermeld in artikel 4.3.1, §2 VCRO als mogelijks relevante aandachtspunten en criteria voor de beoordeling van de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Deze kwestie is trouwens een appreciatieoordeel van ons college en geen legaliteitstoets. Het eerste middelonderdeel gaat dan ook uit van een verkeerd uitgangspunt.

De verzoekende partij laat volkomen na aan te geven waarom het appreciatieoordeel van ons college op dit punt feitelijk onjuist, dan wel kennelijk onredelijk zou zijn.

Volgens vaststaande rechtspraak van uw Raad houdt de appreciatievrijheid van de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening de mogelijkheid in tot verschillende zienswijzen en kan slechts een zienswijze die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat door de Raad worden gesanctioneerd. Een kennelijke onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van de overheid dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen (...).

Volgens eveneens de vaststaande rechtspraak van uw Raad, kan uw Raad zich bij zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het wettigheidsstoezicht is de Raad alleen bevoegd te onderzoeken of de administratieve overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot opportuïteïtskritiek of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel gefundeerd aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO vermelde beginselen of deze beoordeling foutief of kennelijk onredelijk heeft uitgevoerd (...).

In casu moet evenwel worden vastgesteld dat de verzoekende partij zelfs nalaat enige kritiek te formuleren die dienstig kan zijn om het appreciatieoordeel van ons college in vraag te stellen. De verzoekende partij doet niets meer dan wijzen op de overeenstemming van de aanvraag met de gewestplanbestemming van landelijk woongebied voor de loten 4-7. Deze kritiek is evenwel gelet op het voorgaande niet pertinent.

Het eerste middelonderdeel is op dit punt dan ook onontvankelijk, zo niet manifest ongegrond.

De verzoekende partij stelt verder in haar middelonderdeel dat het oordeel van ons college dat de bis-loten (en de loten 8 en 9) niet voor vergunning in aanmerking komen omwille van de strijdigheid met de agrarische bestemming volgens het gewestplan juridisch niet correct zou zijn. Zij voert aan dat de plannen “geen bebouwing” voorzien op deze loten en dat er “geen intentie” is om “bovengrondse of ondergrondse constructies” op deze achterliggende loten op te richten. Om deze reden kan er volgens de verzoekende partij geen sprake zijn van strijdigheid met het gewestplan.

Dit standpunt van de verzoekende partij gaat niet op.

Ons college is er op basis van de aanvraagdocumenten en de bijbehorende verkavelingsplannen in redelijkheid van uit gegaan dat de achterliggende loten feitelijk zouden worden aangewend als tuinzone bij de voorliggende bouwkavels.

De volgende elementen geven aan waarom dit uitgangspunt gerechtvaardigd was en is.

Allereerst blijkt duidelijk uit de verkavelingsplannen zelf dat de voorliggende bouwlotten op zichzelf genomen over onvoldoende ruimte beschikken voor een tuinzone (binnen het kavel gelegen in het landelijk woongebied). Het was trouwens deze vaststelling die ook het Departement Landbouw en Visserij er in zijn advies van 8 maart 2016 toe heeft gebracht de aanvraag ongunstig te beoordelen. De bis-loten en de loten 8 en 9 waren ook voor het departement “noodzakelijk om de tuinzones van de voorliggende woningen te vormen, hetgeen een zonevreemd gebruik van herbevestigd agrarisch gebied impliceert”.

Ook de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen van Neerpelt in eerste aanleg waren de mening toegedaan dat de verkaveling een bebouwing voorziet “waarbij de achtergevel zich kort tegen de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied bevindt en het grootste gedeelte van de tuinzone zich volledig in agrarisch gebied situeert”. Om deze reden werden de bis-loten en

de loten 8 en 9 ook reeds uitgesloten uit de verkaveling in de beslissing genomen in eerste aanleg door het college van burgemeester en schepenen op 11 juli 2016.

Verder moet ook de aandacht worden gevestigd op de omschrijving van de vergunningsaanvraag door de verzoekende partij zelf. De aanvrager heeft in zijn motivatienota bij de aanvraag (zie stuk nr. 9.1.1) immers zelf impliciet ook aangegeven dat de bis-loten samen met de voorliggende loten als “bouwlotten” zijn te beschouwen. Zo werd de aanvraag wat de wijziging van de bestaande verkavelingsvergunning betreft aangemerkt als de wijziging van “lot 4” van “één lot (lot 4) naar 2 loten m.n. lot 4A, zijnde de bestaande woning gelegen langs de Peerderbaan” en “lot 7+7bis, zijnde een nieuw bouwlot”.

De verzoekende partij gaf hiermee zelf te kennen dat de voorliggende bouwkvavels en de achterliggende bis-loten op te vatten zijn als één geheel, nl. één bouwlot, waarbij dan de achterliggende loten niet anders kunnen worden gebruikt dan voor de nodige tuinzone.

Het standpunt van ons college i.v.m. de strijdigheid van deze aanwending van de bis-loten voor tuinzone met de agrarische bestemming is correct.

Het feitelijk gebruik van deze loten is immers determinerend voor de beoordeling van de verenigbaarheid met de agrarische bestemming ervan. De omstandigheid dat geen “constructies” (noch bovengronds, noch ondergronds) worden gepland op deze loten is van geen belang, i.t.t. wat de verzoekende partij aanvoert.

Het kan niet worden betwist dat het residentieel gebruik van een perceel als tuin niet kan worden gezien als “landbouw in de ruime zin”, terwijl artikel 11 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen het agrarische gebied enkel hiervoor bestemt. Uw Raad heeft trouwens zelf ook reeds geoordeeld dat zelfs het gebruik van streekeigen en inheemse beplanting op percelen met als bestemming agrarisch gebied niet kan volstaan om een residentieel gebruik (in casu “in functie van terreinheraanleg en tuinaanleg bij een pas opgerichte woning”) in overeenstemming te brengen met de agrarische bestemmingsvoorschriften (...).

Een verkavelingsvergunning verlenen voor de bis-loten en loten 8 en 9 botst aldus manifest op een legaliteitsbezwaar. Ook de omstandigheid dat de agrarische waarde van het bewuste gebied(je) in feite beperkt zou zijn doet hieraan geen afbreuk en kán hieraan geen afbreuk doen.

Het eerste middelonderdeel kan in zijn geheel geenszins aanleiding zijn tot vernietiging van het bestreden besluit van ons college.

2.3 Aangaande de stelling van de verzoekende partij dat ons college voorbij zou zijn gegaan aan de bevindingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag en van de Afdeling land in een oud advies van 2002 i.v.m. de beweerdde feitelijk achterhaalde landbouwbestemming van de bewuste driehoekvormige spie agrarisch gebied tussen de Peerderbaan, de Schutterijstraat en de Kaulillerweg, kan ons college inderdaad stellen dat deze omstandigheid - volkomen terecht overigens - niet heeft meegespeeld bij de beoordeling van de conformiteit van de aanvraag met de gewestplanbestemming van agrarisch gebied.

Het feitelijk gebruik van de percelen agrarisch gebied, dan wel de concrete waarde van deze percelen voor de landbouwstructuur zijn immers irrelevant voor de beoordeling van de conformiteit met het juridische kader, dat ontegensprekelijk en ongeacht de feitelijke

bestemming of het feitelijk gebruik van de percelen, enkel wordt geregeld door het betrokken gewestplan dat het gebied bestemt tot agrarisch gebied.

T.a.v. deze bevindingen merkt ons college trouwens op dat het advies van 2002 van de Afdeling Land niet opweegt tegen de concrete en recente bevindingen, zoals hierboven reeds weergegeven, in het ongunstig advies van 8 maart 2016 van het Departement Landbouw en Visserij over de huidige aanvraag, waarin werd gewezen op de strijdigheid met de gewestplanbestemming van agrarisch gebied.

De PSA van zijn kant heeft in zijn verslag weliswaar erkend dat de bestemming van agrarisch gebied “ter plaatse achterhaald” is en de aanvraag vanuit “de ruimtelijke situatie ter plaatse” functioneel inpasbaar is, maar niettemin werd duidelijk in het verslag ook al gewezen op de onvergunbaarheid “vanuit juridisch oogpunt”, doordat de tuinzones “volgens de juridisch bestaande toestand (gewestplan)” gelegen zijn in een agrarisch gebied.

Ons college heeft op afdoende wijze in het besluit aangegeven waarom het, ondanks de vragen die mogelijk kunnen worden gesteld bij de waarde of het gebruik van de percelen voor een agrarische bestemming, van oordeel was dat geen vergunning kon worden toegestaan voor een gebruik van de achterliggende loten als tuinzones, nl. omwille van de strijdigheid met het gewestplan, zijnde een legaliteitsbezwaar.

De motivering van het besluit is ook op dit punt afdoende.

Het tweede middelonderdeel is manifest ongegrond.

2.4 Ten slotte wenst ons college, aangaande het derde en laatste middelonderdeel, nog tegen te werpen dat het niet verplicht is in te gaan op een voorstel of suggestie van de aanvrager tot wijziging van het verkavelingsontwerp (daargelaten de vraag of deze wijziging wel tegemoet kwam aan de juridische bezwaren die waren vastgesteld) wanneer het van oordeel is dat de aanvraag zoals ingediend moet worden geweigerd.

Uw Raad heeft ook reeds gesteld dat het niet de taak is van de vergunningverlenende overheid om bij de beoordeling van de aanvraag te oordelen over een alternatieve aanvraag (...). Ons college mocht zich dan ook beperken tot het beoordelen van de aanvraag zoals deze werd ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van Neerpelt (...).

De motiveringsverplichting gaat ook niet zover dat ons college in de bestreden beslissing diende te motiveren of het alternatief verkavelingsontwerp (zie stuk nr.19) wel tegemoet kwam aan de voor het dossier ongunstige elementen. De verzoekende partij overtuigt overigens niet dat het door haar bijgebrachte alternatief plan dermate van belang was dat ons college er uitdrukkelijk melding van had moeten maken of had moeten betrekken in zijn beoordeling.

...

3.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

“ ...

1.1 Gebrek aan schending van de bestemmingsvoorschriften van het vigerende gewestplan (...)

Verzoekende partij heeft in zijn verzoekschrift reeds aangehaald dat de weigering tot her verlenen van een verkavelingsvergunning voor de loten 4-7 en de bijhorende bis-loten voor de bewuste percelen in haar geheel niet strijdig is met de bepalingen van het vigerende gewestplan, noch met de bepalingen van goede ruimtelijke ordening. Conform de aangehaalde rechtspraak van Uw Raad omvat de vergunningsaanvraag geen oneigenlijk gebruik van bepaalde loten dat onverenigbaar zou zijn met de vigerende gewestplannen.

Verwerende partij stelt echter dat er sprake is van een oneigenlijk gebruik van agrarisch gebied voor de bis-loten, waardoor de goede ruimtelijke ordening een bebouwing op de loten 4-7 zou verhinderen. De (vermeende) strijdigheid met de vigerende gewestplannen van de bis-loten wordt dus aangehaald als argumentatie om te rechtvaardigen dat de bebouwingen op de loten 4-7 niet vergund kunnen worden.

Zowel de bis-loten als de loten 4-7 werden echter opgenomen in het verkavelingsvoorstel, en het voorstel omvat voor beide loten geen indelingen die strijdig zouden zijn met de vigerende gewestplannen.

(...)

I.II Schending van de materiële motiveringsplicht

(...)

Verzoekende partij stelde (...) dat de bestreden beslissing niet afdoende motiveert in welke mate de bewuste adviezen de besluitvorming hebben beïnvloed. In de antwoordnota worden de adviezen opnieuw beschouwd als 'irrelevant', terwijl de beslissing wel stelt dat de aanvraag tot verkaveling zal leiden tot een oneigenlijk gebruik van de bis-loten conform het gewestplan.

Verzoekende partij betwist immers niet dat de bis-loten gelegen zijn in gebied dat volgens de vigerende gewestplannen een agrarische bestemming dient. Wat verzoekende partij echter zowel in zijn verzoekschrift als in deze nota aanhaalt is het feit dat de invulling die het verkavelingsvoorstel aan de bis-loten geeft, in combinatie met de adviseringen met de agrarische waarde en het gebruik van de bewuste loten, ertoe leiden dat er geen sprake kan zijn van oneigenlijk gebruik als resultaat van de verkavelingsaanvraag.

(...)

I.III Schending van de formele motiveringsplicht

(...)

Verwerende partij was als administratieve overheid bevoegd om de aanvraag tot verkavelingsvergunning in haar geheel te toetsen aan de principes van wettigheid en opportuniteit. Ze was aldus in staat om het alternatieve plan in haar beoordeling te betrekken. Het alternatieve plan werd echter bij het verkavelingsberoep ingediend, en verzoekende partij had dit plan opgesteld met de bedoeling tegemoet te komen aan het belangrijkste punt van bezwaar geformuleerd tegen het verkavelingsvoorstel, namelijk de beperkte ruimte voor tuinzone achter de ingeplande gebouwen.

Bijkomend verwijst verwerende partij naar rechtspraak van Uw Raad die terzake niet als dienend kan worden weerhouden. In de uitspraak nr. A/1617/0591 was het niet de aanvrager zelf die in het kader van een weigering van zijn aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een alternatief voorstel voorlegde aan de vergunnende overheid. In deze procedure beargumenteerde de tussenkomende partij, die poogde de vernietiging van de beslissing te bekomen, dat de vergunnende overheid alternatieven had moeten onderzoeken. In de uitspraak nummer A12015/0310 werd een wijziging van de aanvraag voorgesteld in de toelichtende nota en op de hoorzitting, maar niet bij het indienen van het administratief beroep bij de deputatie.

In casu betreft het echter een alternatief plan dat bij het verkavelingsberoep bij verwerende partij werd ingediend, waardoor het plan integraal deel uitmaakte van de verkavelingsaanvraag zelf. de bestreden beslissing beperkt zich tot een toetsing van het initiële plan en schendt alsnog de formele motiveringsplicht.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid 1°, a VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het geldend gewestplan, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is. Uit de combinatie van de artikelen 1.1.2, 9° en 7.4.4, §1 VCRO blijkt dat de voorschriften van een gewestplan hun verordenende kracht behouden tot zij vervangen worden.

Voorts blijkt uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO dat een aanvraag de toets aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening moet doorstaan. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld. Het gebruiksgenot en de woonkwaliteit behoren tot de aandachtspunten van die beoordeling.

2.1.

Het wordt niet betwist dat de aangevraagde verkaveling gedeeltelijk in agrarisch gebied ligt. Dat gedeelte betreft de loten 4bis, 5bis, 6bis en 7bis.

Artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (vervolgens: het Inrichtingsbesluit) bepaalt:

“ ...

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin.

Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

...”

De verwerende partij beslist tot uitsluiting van de achterliggende loten 4bis, 5bis, 6bis en 7bis omdat ze als tuinzones van de voorste bouwlotten strijdig zijn met de gewestplanbestemming van agrarisch gebied.

De kwalificatie in de bestreden beslissing van de uitgesloten loten als tuinzones van de voorliggende loten 4, 5, 6 en 7 kan niet worden betwist. Dat het gaat om tuinzones, blijkt uit de stukken van het aanvraagdossier. Het verkavelingsplan geeft de achterliggende loten zonder enig onderscheid in dezelfde groene kleur weer als de tuinzones op de loten 4, 5, 6 en 7. De bij de aanvraag gevoegde verkavelingsvoorschriften bestemmen het niet bebouwd gedeelte van de verkaveling, dus met inbegrip van de achterliggende loten, tot “private tuinen”, wat volgens de bijhorende toelichting wil zeggen dat er “enkel tuinen toegestaan (worden) om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen”. De verzoekende partij kan dus niet zinnig ontkennen dat de achterste loten als tuinzones bij de voorste te bebouwen loten horen.

De verzoekende partij voert tevergeefs aan dat zij allerminst beoogt om de loten 4bis, 5bis, 6bis of 7bis te bebouwen, dat de plannen zelfs geen intentie van bovengrondse of ondergrondse constructies weergeven en dat de verwerende partij om die reden ook voor die loten een verkavelingsvergunning had moeten verlenen. De in agrarisch gebied gelegen tuinzones horen bij de voorste bouwloten, hebben een residentiële functie en zijn als dusdanig strijdig met de in artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit bepaalde bestemmingsvoorschriften.

Waar de verzoekende partij betoogt dat de bebouwing op de loten 4, 5, 6 en 7 in woongebied met landelijk karakter ligt en allerminst strijdig is met de daar geldende bestemmingsvoorschriften, en dat de verwerende partij voor die loten een vergunning had moeten verlenen, argumenteert zij naast de kwestie. De verwerende partij heeft die loten niet wegens strijdigheid met de gewestplanbestemming van de vergunning uitgesloten, maar wel omdat de ruimte op die loten alleen te beperkt is voor een tuinruimte. Daaruit leidt zij een ondermaatse leef- en woonkwaliteit af. Dat zijn motieven van goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij onthoudt zich van kritiek op die weigeringsmotieven.

2.2.

Wanneer de verwerende partij in graad van administratief beroep van de vergunningsprocedure uitspraak doet over een aanvraag, treedt zij niet op als bestuurlijk rechtscollege maar als orgaan van actief bestuur. Om te voldoen aan de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, volstaat het dat de verwerende partij duidelijk en concreet de redenen te kennen geeft die haar tot de bestreden beslissing gebracht hebben, zonder dat zij verplicht is om alle voor haar aangevoerde argumenten een voor een te weerleggen.

De verzoekende partij heeft in graad van administratief beroep het advies van 11 oktober 2002 van de toenmalige AMINAL, afdeling Land neergelegd. Dat advies stelt dat de betrokken percelen geen belang voor de lokale landbouwstructuur meer hebben. Een gelijkkluidende beoordeling is te lezen in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die de bestemming van agrarisch gebied ter plaatse achterhaald noemt.

De bestemmingsvoorschriften van een gewestplan hebben bindende en verordenende kracht. De in de adviezen verwoorde evaluatie dat de gewestplanbestemming ter plaatse achterhaald zou zijn, of daar nu grond voor bestaat of niet, is geen legitieme reden om die bestemmingsvoorschriften ter zijde te schuiven. Anders dan de verzoekende partij in het tweede middelonderdeel betoogt, blijkt uit de bestreden beslissing afdoende waarom haar argumentatie niet aangenomen wordt, met name uit de overwegingen dat de achterliggende loten strijdig zijn met de gewestplanbestemming van agrarisch gebied en om die reden uit de vergunning gesloten moeten worden. Dat antwoord kan de verzoekende partij overigens ook terugvinden in het advies van 8 maart 2016 van het Departement Landbouw en Visserij, en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die tot de strijdigheid met de gewestplanbestemming besluit, ook al wordt die achterhaald genoemd, en adviseert om de bedoelde loten uit te sluiten.

Waar de verzoekende partij het nog heeft over de “vrees” van de verwerende partij dat de aanpalende agrarische percelen als tuin gebruikt zouden worden, wordt de aandacht gevestigd op haar eigen aanvraag waaruit blijkt dat die “vrees” gegrond is.

2.3.

In beginsel moet het vergunningverlenend bestuur zich uitspreken over de aanvraag zoals ze ingediend is, en is het niet verplicht om uitspraak te doen over alternatieven die in de loop van de vergunningsprocedure voorgesteld worden. De verzoekende partij toont niet aan waarom dat voor haar in administratief beroep “in ondergeschikte orde” ingediend “alternatief voorstel”, dat niets verandert aan de achterliggende loten in agrarisch gebied, anders zou moeten zijn. Waar de

verzoekende partij stelt dat het voorstel tegemoetkomt aan de “vrees” dat de achterliggende loten als tuin gebruikt zouden worden, spreekt zij opnieuw haar aanvraag tegen.

3.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt verworpen.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 november 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF