

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0786 van 18 november 2014
in de zaak 1011/0565/SA/8/0524

In zake: de heer [REDACTED]

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL, Wolstraat 56
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

[REDACTED]
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Dirk VAN HEUVEN en Karel-Jan VANDORMAEL
kantoor houdende te 1040 BRUSSEL, Wetstraat 26/07
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 16 februari 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 23 december 2010.

Met deze beslissing heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 25 augustus 2010, waarbij aan de tussenkomen de partij onder voorwaarden een vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een terrein in vier kavels voor vrijstaande woningen, verworpen.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 5 december 2012 met nummer S/2012/0239 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 12 juni 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 juli 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Luk JOLY heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip VAN DIEVOET, die loco advocaat Michel VANDIEVOET verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

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

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

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

III. TUSSENKOMST

■■■■■ vraagt bij gewone brief van op 31 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De Raad heeft in zijn arrest S/2012/0239 gesteld dat het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk is aangezien het verzoek tot tussenkomst per gewone brief verzonden is en, conform artikel 4.8.14 VCRO, alle processtukken op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending aan de Raad dienen te worden toegezonden en een gewone, niet aangetekende, ter post afgegeven brief geen beveiligde zending is.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is niet ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 31 januari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning.

Historiek

Er is reeds in 2009 een aanvraag ingediend voor het verkavelen van een deel van dit binnengebied (■■■■■), zijnde een deel dat aansluit bij de voorliggende aanvraag en meer naar het eigendom van de verzoekende partij toe is gesitueerd, die, volgens verzoekende partij

althans, naderhand ingetrokken is. Diezelfde aanvrager dient vervolgens een nieuwe aanvraag in voor zes bouwkavels en een wegtracé, waarvoor het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] op 19 januari 2010 vergunning verleent.

De aanvraag, die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing, stelt vier kavels met variërende grootte voorop, allen bestemd voor een vrijstaande één-gezinswoning en bereikbaar via een nieuw pleinvormig wegtracé met pijpenkop en een voetgangers- en fietsverbinding tot aan de [REDACTED]. Onder het plein is een bufferbekken voorzien voor de vertraagde afvoer van het hemelwater.

De gemeenteraad keurt op 21 juni 2010 het voorgestelde wegtracé en de uitrusting goed, mits voorwaarden.

De percelen maken deel uit van een onbebouwd binnengebied, begrepen tussen de [REDACTED].

Bij de voorliggende aanvraag is een toekomstvisie gevoegd voor het volledige binnengebied, “structuurschets” genoemd. Zij is in eerste administratieve aanleg door het college van burgemeester en schepenen mee ter goedkeuring afgestempeld, samen met de verkavelingsvoorschriften, en als bijlage aan de beslissing gehecht.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 februari 2010 tot en met 2 maart 2010, worden acht bezwaarschriften ingediend,, waarvan één collectief, onder meer uitgaande van de huidige verzoekende partij alleen, respectievelijk van haar en haar echtgenote.

De brandweer brengt op 24 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Deze voorwaarden betreffen brandtechnische vereisten.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] brengt op 14 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] wint op 15 juli 2010 het advies in van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Aangezien deze geen advies uitbrengt binnen de decretaal voorgeschreven termijn, mag aan de adviesvereiste voorbijgegaan worden.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 25 augustus 2010 onder voorwaarden een verkavelingsvergunning en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Openbaar onderzoek

De bezwaren kunnen in 4 groepen samengevat worden.

Een eerste reeks... gaat over de agressieve handelswijze van de verkavelaar/promotor voor het verwerven van de gronden... Dit bezwaar is niet van ruimtelijke aard en wordt niet weerhouden.

Een tweede groep bezwaren heeft betrekking op mogelijke verkeershinder- en veiligheidsproblemen... Er kan verwacht worden dat de verkeersdruk van 4 bijkomende residentiële kavels weinig impact zal hebben op de [REDACTED]. Ook de [REDACTED] is met de pijpekop reeds voorzien op een uitbreiding...

Het derde bezwaar betreft mogelijke problemen met de afwatering van het gebied. Er is een groot hoogteverschil... Met dit bezwaar werd rekening gehouden. Er is advies aan Aquafin gevraagd en er dient voldaan te worden aan het advies.

Een aantal bezwaren stellen dat de eigenheid van de omgeving... niet gerespecteerd wordt... grote en vooral diepe tuin..., waardoor het binnen gebied een grote groene ruimte vormt. Er wordt verwezen naar het structuurplan... de ligging in WUG, habitatgebieden, vogelrichtlijnen en overstromingsgebied. Al deze verwijzingen zijn onjuist... Het is... woongebied. Aangezien het hier om een nieuwe wegenis gaat, is er ook geen sprake van bouwen in tweede orde.

Toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de verkavelingsvoorschriften en de ruimtelijke ordening

Het college besluit dat het project gezien zijn geringe omvang het residentiële karakter van de omgeving niet schaadt, en geen noemenswaardige overlast met zich brengt voor de omgeving. De ligging in een groot ontsluitbaar binnengebied (woongebied) en de noodzaak voor een rationeel ruimtegebruik rechtvaardigt het creëren van deze bijkomende kavels

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 14 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 6 december 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep onontvankelijk te verklaren, zodat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] rechtskracht herneemt. Er is immers vastgesteld dat het beroepsschrift niet omschrijft welke hinder of nadelen kunnen ondervonden worden ingevolge de vergunningsbeslissing en, bijkomend, dat de afstand van de verkaveling tot de eigendom van betrokkene in vogelvlucht ca. 160 m bedraagt.

Na de hoorzitting van 16 december 2010 verdaagt de verwerende partij de uitspraak voor een aanvullend onderzoek. Er dient nagegaan te worden of het beroep niet onontvankelijk kan verklaard worden op basis van het bezwaarschrift dat als bijlage aan het beroepsschrift is gevoegd.

In zijn aanvullend verslag van 20 december 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep onontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] haar rechtskracht te laten hernemen. Het verslag stelt:

“De aanvraag werd dan ook ten gronde beoordeeld, met als voorstel om de voorwaardelijke vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen haar rechtskracht te laten hernemen”.

De verwerende partij beslist op 23 december 2010 om het beroep niet in te willigen. Zij beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 25 augustus 2010 haar rechtskracht herneemt en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Beoordeling

1. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het verkavelen van een stuk grond in functie van woningbouw is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt evenmin deel uit van een vroegere behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

2. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelig gebied volgens de kaarten, opgenomen als bijlagen IX tot XV bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets. Gelet op de toename van de bebouwde oppervlakte valt een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem te verwachten. Bij een goedkeuring van de verkavelingsvergunning wordt er op gewezen dat de impact zal worden opgevangen in de voorwaarden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, waarbij de afkoppeling van het hemelwater wordt vooropgesteld. In het voorliggend dossier wordt wel voorzien in de aanleg van een ondergronds waterbufferbekken met een oppervlakte van 12.60m x 2.40m x 1.20m waar het hemelwater afkomstig van de daken en de wegenisverhardingen zouden worden opgevangen. Dit gecentraliseerd waterbufferbekken is ingeplant onder het plein aan het einde van de nieuwe weg. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

3. De voorliggende aanvraag voor 4 nieuwe bouwkavels is vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk standpunt aanvaardbaar. De woningdichtheid die zou gerealiseerd worden met het voorliggend kleine inbreidingsproject bedraagt ca. 11 woningen/ha. Dit is zeker aanvaardbaar binnen het betrokken woongebied van de residentiële woonwijk [REDACTED] op relatief korte afstand van het centrum van [REDACTED]. De 4 ontworpen kavels zijn ook voldoende ruim. Met een gemiddelde grootte van 723m² liggen deze nieuwe kavels in dezelfde lijn als de bestaande bebouwde percelen langs [REDACTED], de straat waar de nieuwe kavels op zouden aansluiten. Ook de inplanting van de voorziene bouwzones op de kavels is ruimtelijk aanvaardbaar, de voorziene bouwvrije stroken zijn voldoende breed, er worden volwaardige tuinzones voorzien (min. 12.00m diep voor wat betreft de kavels 1 en 2 en min. 22.00m voor de kavels 3 en 4). De ruimtelijke impact van de voorziene woningen op de aanpalende percelen blijft beperkt. De 4 ontworpen kavels passen binnen de bestaande bebouwde omgeving. De goede plaatselijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht door het voorliggend verkavelingsontwerp.

4. In de bezwaarschriften wordt meermaals verwezen naar een ruimer verdichtingsproject binnen het betrokken woongebied. Vooreerst wordt opgemerkt dat de eventuele ontwikkeling van het binnengebied dat begrensd wordt door de bebouwing langs de [REDACTED] wel degelijk verantwoord is vanuit stedenbouwkundig standpunt. De ligging op korte afstand van het dorpscentrum van [REDACTED], de beschikbare breedte van het woongebied tussen de bebouwing van de [REDACTED] de mogelijke ontsluiting langs de omliggende straten maken dat dit deel van het woongebied wel degelijk in aanmerking komt voor een inbreidingsproject. Of de beoogde globale verdichting effectief op een ruimtelijk verantwoorde wijze zou geschieden kan en mag niet bij de voorliggende aanvraag tot het verkavelen van een perceel in 4 kavels beoordeeld worden. In het voorliggend dossier kan enkel de verenigbaarheid van de voorliggende aanvraag met een goede ruimtelijke

ordering beoordeeld worden. Uiteraard vormt het voorliggend ontwerp, alleen al door de voorziene aanleg van wegenis en het plein, een aanzet tot een verdere ontwikkeling. Dat is zelfs een pluspunt. De voorliggende aanvraag sluit zelf trouwens aan op een vroegere aanzet tot de mogelijke ontwikkeling van het betrokken binnengebied. Bij de ontwikkeling van [REDACTED] werd er tussen de woningen 6 en 11 al een aftakking vanaf de pijpenkop voorzien richting binnengebied. Deze zijtak behoort kadastraal reeds tot het openbaar domein. Het voorliggend ontwerp maakt hier gebruik van, dit stuk weg zal met de voorliggende aanvraag nu effectief ook aangelegd worden.

5. In verband met de mobiliteitsimpact van de voorliggende aanvraag, de bijkomende verkeersbewegingen van de 4 op te richten woningen langs de [REDACTED] worden niet als problematisch ervaren. Het gaat om een doodlopende zijstraat van de [REDACTED] louter in functie van de woningen die er aan grenzen, dit wordt niet gewijzigd door het verkavelingsontwerp. Zoals hierboven reeds gesteld kan enkel de impact van de voorliggende aanvraag beoordeeld worden, de beoordeling van de mobiliteitsimpact van de eventuele verdere ontwikkeling van het binnengebied is hier niet aan de orde. Op basis van de in het dossier aanwezige structuurschetsen kan enkel vastgesteld worden dat het de bedoeling is om ook nog een volwaardige ontsluiting te voorzien langs de [REDACTED].

6. Uit voorgaande beschouwingen blijkt dat de voorliggende verkavelingsaanvraag voor 4 kavels en nieuwe wegenis verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Zoals gesteld door het college van burgemeester en schepenen in het besluit van 25 augustus 2010 rechtvaardigt de ligging in een groot ontsluitbaar binnengebied (woongebied) en de noodzaak voor een rationeel ruimtegebruik het creëren van deze bijkomende kavels. De voorwaarden die bij de vergunningsbeslissing werden opgenomen kunnen worden bijgetreden. Ze vormen een verantwoorde aanvulling en verfijning van de voorliggende aanvraag. Zo wordt bijvoorbeeld opgelegd dat er enkel reliëfwijzigingen mogelijk zijn in de achteruitbouwstrook, terwijl op het plan 6/9 een nieuw terreinprofiel wordt opgetekend waarbij ophogingen worden voorzien rondom de nieuw in te planten woningen. Het is niet verantwoord om de bouwzones volledig af te vlakken op een dergelijk hellend terrein, de architectuur van de op te richten woningen moet maximaal rekening houden met de bestaande terreinniveaus.

Gelet op bovenvermelde overwegingen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het voorliggend verkavelingsontwerp voor 4 bouwkavels voor vrijstaande eengezinswoningen en de aanleg van nieuwe wegenis is zowel bestaanbaar met de bestemming van woongebied als verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening; de beoogde woningdichtheid van 11 woningen/ha is stedenbouwkundig aanvaardbaar binnen het betrokken woongebied van de residentiële woonwijk [REDACTED];
 - de voorziene kavels zijn voldoende ruim, de beschikbare bouwzones bieden voldoende bebouwingsmogelijkheden; de voorliggende aanvraag vormt een ruimtelijk verantwoorde aanzet voor een eventuele verdere inbreiding van het groter binnengebied dat begrensd wordt door de bebouwing langs de [REDACTED]; de mobiliteitsimpact van de 4 op te richten woningen op de [REDACTED] is beperkt;
 - de voorwaarden die bij de vergunningsbeslissing van 25 augustus 2010 werden opgenomen worden bijgetreden.
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 19 januari 2011 aan de verzoekende partij betekend. Het beroep, ingesteld bij aangetekende brief van 16 februari 2011, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

“ ...

De woning van de verzoekende partij is gelegen aan de [REDACTED], op een afstand van minstens 150m van de verkaveling.

De ruime afstand tot de verkaveling en de configuratie van het perceel van de tonen aan dat de verzoekende partij geen hinder zal ondervinden van de inplanting van 4 één-gezinswoningen.

Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partij hoofdzakelijk bezorgd is over zijn financiële situatie. Dit nadeel valt niet onder rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en wordt overigens niet bewezen. De verzoekende partij verbindt zijn financiële situatie aan de privacy, de geluidshinder, de verhoogde kans op diefstal, de mobiliteitshinder, de waterbeheersing en het milieubeheer. De aard en de omvang van deze hinder en nadelen wordt echter niet concreet omschreven en er wordt evenmin een causaal verband aangetoond met de realisatie van de bestreden beslissing.

De verwijzing naar een mogelijk sociaal project in de [REDACTED] en de aanwezigheid van een spaarbekken in de [REDACTED] zijn niet dienend aangezien zij niet behoren tot het voorwerp van de aanvraag.

Men ziet niet in op welke wijze de verzoekende partij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder zou kunnen lijden ingevolge de bestreden beslissing.

De vordering tot schorsing- en nietigverklaring is onontvankelijk.

...”

2.

In haar verzoekschrift stelt de verzoekende partij wat volgt:

“De schade die wij rechtstreeks en onrechtstreeks ondervinden is te becijferen. Spijtig genoeg is er geen maatstaf zoals deze wel geldt in het verzekeringswezen. Hierdoor krijg je een cijfer dat niet door iedereen als correct wordt aanzien. Maar het is evident dat onze woning door het aanleggen van een nieuwe weg in waarde zal dalen omdat er meer burens zijn en dus minder privacy, meer geluidshinder, verhoogde kans op diefstal. Ik wens ook te onderstrepen dat het voorliggende project voor ons zeker geen voordelen inhoudt.

...

Op termijn zal de druk alleen maar toenemen om onze gronden te onteigenen omdat een aantal fundamentele problemen rond mobiliteit, waterbeheersing en milieubeheer in voorliggend project niet afdoende zijn.

...

De rechtstreekse schade raam ik voor onze woning op 50.000€. De onrechtstreekse schade ligt veel hoger. Ik breng even in herinnering dat de aanvrager in zijn toekomstvisie

met betrekking tot het binnengebied een woning voorziet op onze grond en ook eentje op de grond van onze overburen.

Het volstaat om naar de foto toegevoegd bij de plaatsbeschrijving te kijken om vast te stellen dat die problemen er wel degelijk zijn en dat de druk op onze grond reëel is.

Alternatieven werden mijn inziens dan ook onvoldoende onderzocht. Creatieve geesten kunnen, denk ik, oplossingen aanbieden die een aantal problemen definitief wegnemen.

Ook wel interessant om weten is dat er een sociaal project op til staat om een ruim aantal woningen te voorzien in de braakliggende velden gelegen aan de [REDACTED]. Deze straat is eveneens zichtbaar op onderliggende foto. Realisatie van dit project zal impact hebben op de verkeersproblemen die zich nu al stellen op [REDACTED] en op waterbeheersing van het gebied waar nu al een spaarbekken is van 60m3. Het feit dat er een spaarbekken is getuigt onweerlegbaar dat er zich problemen stellen met de waterbeheersing.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.16. §1, 3° VCRO bepaalt wat volgt:

“De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

....

3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;

...”

2.

Om als belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

3.

In haar verzoekschrift stelt de verzoekende partij dat haar woning door het aanleggen van een nieuwe weg in waarde zal dalen omdat er meer burens zijn en dus minder privacy, meer geluidshinder, verhoogde kans op diefstal; dat op termijn de druk alleen maar zal toenemen om haar gronden te onteigenen omdat een aantal fundamentele problemen rond mobiliteit, waterbeheersing en milieubeheer in voorliggend project niet afdoende zijn; dat alternatieven onvoldoende werden onderzocht; dat er een sociaal project op til staat om een ruim aantal woningen te voorzien in de braakliggende velden aan de [REDACTED]; dat de realisatie van dit project

impact zal hebben op de verkeersproblemen die zich nu al stellen op [REDACTED] en op waterbeheersing van het gebied waar nu al een spaarbekken is van 60 m3.

4.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij zowel in haar bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek als in haar beroepsschrift in het kader van haar administratief beroep wijst op de problemen die zich op het vlak van de mobiliteit en van de afwatering van het gebied, waarin zij gevestigd is, zouden kunnen voordoen. Ze stelt hierbij dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] niet afdoende, pertinent en draagkrachtig is.

De verzoekende partij maakt aldus het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk en omschrijft de aard en de omvang ervan voldoende concreet. De Raad oordeelt dat de verzoekende partij aldus over het rechtens vereiste belang beschikt om een beroep in te dienen bij de Raad.

VI. Onderzoek van de vordering tot vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel roept de verzoekende partij de schending in van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in vijf onderdelen, met name de schending van de motiveringsplicht, van het rechtszekerheidsbeginsel, van het fair-playbeginsel, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het gelijkheidsbeginsel.

Zij licht haar middel toe als volgt :

- Eerste onderdeel : de schending van de motiveringsplicht :

“Motiveringsplicht:

De motiveringsplicht m.b.t. bestuursbeslissingen voorziet in een aantal vereisten waaraan een motivering moet voldoen. Zo mag de motivering niet blijken uit andere documenten van het dossier. De motivering moet afdoende zijn. In concreto wil dit zeggen dat ik op basis van de in de stedenbouwkundige vergunning vermelde gegevens moet kunnen begrijpen waarom de beslissing genomen werd. De motivering moet ook pertinent zijn, dat wil zeggen dat ze duidelijk met de beslissing te maken moet hebben. Ten slotte hoort de motivering draagkrachtig te zijn. De aangehaalde argumenten moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden. Bij een motivering mag er ook geen gebruik gemaakt worden van wat men noemt stijlformules. De wetgever stelt dat de aanvraag beoordeeld moet worden aan de hand van concrete situaties op het terrein zelf.

De zinswende in de beslissing van de deputatie dat de gemeente haar beslissing gemotiveerd heeft (bladzijde 4) wordt niet bewezen door de deputatie. Erger nog de Deputatie geeft de facto toe dat de gemeente niet voldaan heeft aan de motiveringsvereiste. Het volstaat even om de motivering van enkele lijnen van de gemeente te vergelijken met de motiveringsbeslissing van een tweetal bladzijden van de Deputatie. Op grond van deze motiveringsplicht had de deputatie mijn bezwaar moeten inwilligen.

Maar er is meer, de gemeente en de deputatie nemen de beslissing zonder alle elementen in aanmerking te nemen. Enkel de elementen die het positief advies niet in de weg staan worden weerhouden. Gemakkelijkshalve clustert men de geuite bezwaren van de indieners in vier clusters. Daarbij vakkundig een aantal argumenten vergetende om zodanig positief te kunnen motiveren. De deputatie spreekt zich zelf niet uit over mijn expliciete vraag over het afwezig zijn van een motivatie omschreven in de wetteksten namelijk "het moet de persoon in staat stellen de genomen beslissing te kunnen begrijpen" Ze stelt gewoon laconiek "de gemeente heeft de bezwaarschriften correct behandeld en gemotiveerd weerlegt". Deze stelling wordt dus niet bewezen. In bijlage 4 voeg ik mijn bezwaarschrift aan de deputatie inclusief haar bijlagen toe. Hier kan u omstandig lezen welke argumenten ik hierbij ingeroepen heb. Op deze argumenten werd door de deputatie niet ingegaan, terwijl ze toch wel pertinent zijn.

Het simpele argument dat het gebied niet in een overstromingsgebied ligt zoals de Gemeente en Deputatie aangehaald hebben in antwoord op mijn argumentatie omtrent de wateroverlast kan mijn inziens niet afdoende zijn om dit bezwaar van de kaart te vegen. Er werd geen enkele motivatie of toelichting verstrekt. Daar waar schepen [REDACTED] in een artikel van de streekkrant (bijlage 5) omtrent het sociaal woonproject [REDACTED] stelt en ik citeer letterlijk "Het project moet een watertoets ondergaan alhoewel het niet in overstromingsgebied ligt". In dat zelfde artikel stelt schepen [REDACTED] ook dat elk (sociaal) woonproject de effecten op de mobiliteit moet onderzoeken. Merkwaardig. In de beslissing van de gemeente en de deputatie worden de door mij aangehaalde bezwaren in verband met wateroverlast en verkeersoverlast niet weerhouden. Ze oordelen eenzijdig dat ze onbestaande zijn zonder motivering of ander rechtvaardigingsgronden aan te halen. Dit kan minstens als tegenstrijdige informatie worden beschouwd en geeft dan ook geen enkele houvast aan de burger waardoor het rechtszekerheidsbeginsel waarvan nog sprake verder in mijn tekst in het gedrang komt.

In dezelfde zin kan ook nog het volgende worden aangehaald. U kan in de opsomming van de chronologie der feiten lezen dat de gemeente in het verleden twee aanvragen om huizen te bouwen in hetzelfde binnengebied heeft geweigerd. Opeens verandert de gemeente het geweer van schouder. Zonder dit te motiveren wetende dat het ook radicaal ingaat tegen de eigen visie die de gemeente heeft neergeschreven in haar Rup. Merkwaardig is hier ook de vaststelling dat het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij beide aanvragen negatief was en dat nu uitgerekend dat advies ontbreekt. De schending van de motiveringsplicht is een inbreuk op het rechtszekerheidsbeginsel."

- Tweede onderdeel : de schending van het rechtszekerheidsbeginsel:

"Rechtszekerheidsbeginsel:

Men vergeet dat het ruimtelijk structuurplan van onze gemeente een document is dat een zekere visie over ruimtelijke ordening in zich draagt. De wetgever heeft door het laten uitwerken van een gemeentelijk structuurplan de gemeente verplicht om na te denken over haar te voeren ruimtelijk beleid. Het RUP van onze gemeente werd op 17 augustus 2004 goedgekeurd door de toenmalige Minister [REDACTED]. In dit document staan een aantal beginselen die rechtszekerheid aan de burger moeten geven. In dat document staat onder meer het volgende te lezen hetgeen haaks staat op de genomen beslissing en ook op het standpunt van het college van 9 mei 2009.

Voor het gemak herneem ik hier enkele paragrafen uit ons ruimtelijk structuurplan. Maar u kan dit natuurlijk ook nalezen in het document zelf.

- Onder punt 3.3 'Vogelrichtlijnen en Habitatgebieden' op pagina 50 van het informatieve gedeelte gaat het over de biodiversiteit. Het te verkavelen gebied ligt in de zone van 700 meter en ligt dus in het habitatrichtlijngebied.
Onder punt 3.4 'Risicozones Overstromingen' op bladzijde 52 van het informatieve gedeelte over de overstromingen. Lees ik het volgende : 'De wet van 21 mei 2003 tot wijziging van de wet op de landverzekeringsovereenkomst en de wet betreffende het herstel van zekere schade veroorzaakt aan private goederen door natuurrampen, definieert in art. 68-7 § 1 risicozones als "de plaatsen die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werden of blootgesteld kunnen worden. Het feit dat er zich een wachtbekken ter hoogte van de [REDACTED] bevindt geeft een indicatie dat dit gebied wel degelijk in een risico gebied kan liggen en er dus met de nodige zorg omgesprongen moet worden bij de inplanting van nieuwe wooneenheden en meer in het bijzonder bij woonuitbreidingsgebieden. Hierbij niet vergetend het project voor sociale huisvesting [REDACTED]
- . Het is natuurlijk wel zo dat water steeds de meest eenvoudige weg kiest en het dus nooit bergop zal lopen. Wateroverlast zal inderdaad bijna zeker niet op het te verkavelen perceel voorkomen maar wel op de percelen die lager liggen.
- Onder punt 4.2 'woonuitbreidingsgebieden' op pagina 53 van het informatieve gedeelte het volgende : **"In al de resterende woonuitbreidingsgebieden zullen geen nieuwe aanvragen tot ontsluiting met aanleg van wegeninfrastructuur meer goedgekeurd worden, tenzij deze uitgaan van het gemeentebestuur.** Hiertoe zullen de technische dossiers "wegentracé" van andere dan gemeentelijke initiatieven in de resterende woonuitbreidingsgebieden blijvend afgekeurd worden.
- Op bladzijde 32 van het richtgevende gedeelte: **'Gezien de woonbehoefte kan gedekt worden door het huidige aanbod (50% realisatiegraad) zal er voor de komende tien jaar en volgende geen behoefte zijn aan het aanwenden van de woonuitbreidingsgebieden. Dit betekent dat deze woonuitbreidingsgebieden kunnen bevroren blijven voor enkel overheidsinitiatief.** (Het RUP is 10 geldig dus tot 2014)

In het ruimtelijk structuurplan onder 9.4 'indeling van de gemeente in gemeenschappen, wijken en buurten' op pagina 99 en volgende het volgende over de [REDACTED] wijk [REDACTED] en de [REDACTED].
[REDACTED]: Deze uitgestrekte villawijk situeert zich op de helling naar het Brabantse leemplateau, tussen de [REDACTED]. De [REDACTED] doorsnijdt de villawijk en fungeert als toegangsweg naar het bedrijf [REDACTED]. Dit bedrijf genereert een niet te verwaarlozen verkeersdrukke doorheen de wijk. Grotendeels door de aanwezigheid van restanten van het vroegere [REDACTED] dat zich hier uitstreckte, komt de wijk groen over. De wijk dateert uit het midden van de jaren '60". En terecht over de [REDACTED] het volgende De lintbebouwing langsheen de [REDACTED] is sterk verspreid. **De [REDACTED] verwerkt tijdens de spitsuren zeer hoge verkeersintensiteiten.** De drukte gecombineerd met hoge snelheden creëert menigmaal onveilige verkeerssituaties. Is het dan een zinvolle beslissing om nog extra woningen en nieuwe straten aan te leggen die hoe je het ook wil draaien en keren steeds een aansluiting moeten vinden op de [REDACTED].

In hetzelfde document lezen we onder punt 9.7 bestaande verkeers- en vervoersstructuur op bladzijde 112 van het informatieve gedeelte het volgende over de [REDACTED]: "Vanaf de kern van [REDACTED] verzamelt de verkeersstroom zich en zet zich verder via hoofdzakelijk de [REDACTED] of in mindere mate via de [REDACTED]

Op bladzijde 41 van het richtinggevende gedeelte lees ik het volgende : 'Actieve verdichting en kleinschalige ontwikkeling Het principe van de kleinschalige verkavelingen en projecten vervat in de bouw- en verkavelingsverordening wordt vastgelegd voor de kernen en gefaseerd. Concrete beoordelingsregels worden voorzien voor toepassing op de woongebieden en in de kernen. **De groene open**

ruimten in de kernen en de wijk [REDACTED], worden beschermd en uitgesloten voor bebouwing om de woonkwaliteit te behouden en te verstevigen.

Op pagina 65 van het richtinggevend deel in de wegmatrix staan bepalingen omtrent de breedte van de weg. Ik vrees dat het voorstel van [REDACTED] niet aan deze richtlijnen beantwoordt. De weg moet breder zijn dan 5 meter volgens de matrix.

In het Bindend gedeelte staat te lezen dat er zelf een park moeten komen in het gebied van [REDACTED].

- Iemand die de moeite doet om dit document te lezen, en geloof me die mensen bestaan, kunnen niet anders dan zeggen dat de gemeente haar beslissing heeft genomen zonder rekening te houden met de haar eigen opgelegde normen en waarden.

Als ik die even allemaal samenvat in kernwoorden:

- Geen nood om nieuwe woningen (behalve overheidsinitiatief cfr. Sociaal woonproject)
- Geen nood aan nieuwe wegen behalve overheidsinitiatief
Reeds enorme verkeersdruk op de [REDACTED]
- en de wegen die daarop aansluiten (al genoeg onveilige verkeerssituaties)
- Nood aan groene ruimtes (woonkwaliteit behouden, vogelhabitat en creatie van een park)
- Overstromingsgevaar

Daarvan afwijken mag maar dat vraagt dan toch om een goeie motivering. Die motivering is er niet en steunt stijlformules. Bijgevolg is dit een overtreding op de spelregels. Dat de deputatie ook niet teruggrijpt naar dit plan kan ik levende in een rechtstaat niet begrijpen.

Burgers van dit land zouden er eigenlijk blindelings moeten kunnen op vertrouwen dat deze spelregels worden nageleefd. Zeker de spelregels ivm met verkeersdruk en het daaruit voortvloeiende risico op dodelijke ongevallen.”

- Derde onderdeel : de schending van het Fair Play-beginsel:

“Fair play beginsel

Dat beginsel stelt dat de overheid haar beslissing moet nemen zonder voorafgaandelijk een positie in te nemen. Van ten minste één schepen zijn er vermoedens dat hij een groot voorstander is van het project. Meermaals viel zijn naam dat hij 100% achter dit project stond. De projectontwikkelaar schermde ook met zijn naam. Mede hierdoor ontstond het initiatief om een schrijven te richten naar de gemeente met de bezorgdheid omtrent de toekomstvisie van de bouwpromoter. De agressieve handelswijze van de bouwpromoter was eveneens een element.

Het getuigt van weinig fairplay om bijlage niet toe te voegen in de beslissingsbrief gericht aan de mensen die bezwaar indienen. De opmerkingen van de brandweer en aquafin daar hebben wij het raden naar.”

- Vierde onderdeel : de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel:

“Het zorgvuldigheidsbeginsel

De gemeente moet bij haar beoordeling rekening houden met beide aanvragen en ze in feite als één aanvraag behandelen rekening houdend met de toekomstvisie. Dit doet ze niet. Ze motiveert trouwens de eerste door te stellen dat het slechts om vier kavels gaat. De tweede motiveert ze door te zeggen het gaat slechts om zes kavels. De Deputatie doet dit ook niet. Dit getuigt van weinig correctheid. Vergeet niet dat de eerste aanvraag een veel ruimer gebied besloeg. Door het op te delen kan men natuurlijk gebruik maken van de beproefde salami techniek. Kleine stukjes zullen er gemakkelijk in geraken dan een grote brok. Heeft een burger hier niet het recht dat men beide aanvragen dan opnieuw bundelt tot een. Natuurlijk ik hoor u al zeggen het zijn twee verschillende aanvragers maar dat is

alleen in geest maar niet volgens de letter. Het gaat om dezelfde persoon die de aanvragen doet.

De aanvrager doet door beroep te doen op de salami techniek twee keer voordeel. Voor de tweede aanvraag moet men immers minder 'openbaar maken' wat dus voor minder bezwaren zal zorgen en voor de eerste kavel beperkt men de weerstand conform de bepalingen van artikel 57§2 van de stedenbouwwet die stelt dat de overheid de wijzigingsaanvraag moet weigeren van zodra de eigenaars van meer dan één vierde van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels zich tegen de wijziging verzetten. Is dit niet de spreekwoordelijke brug te ver?"

- Vijfde onderdeel de schending van het gelijkheidsbeginsel:

"Gelijkheidsbeginsel"

*Als men het zou vragen aan de bewoners van het gebied tussen [REDACTED], dan denk ik dat iedereen graag had willen bouwen iets dieper op zijn eigendom. Maar men werd verplicht om te bouwen op een afstand van 12 meter te rekenen van op de as van de straat. De inwoners van de [REDACTED] zouden zo wat verder af liggen van de drukke steenweg, de inwoners van de [REDACTED] zouden hun woning nog beter kunnen inplanten in functie van de zon. De argumenten rond bouwen in tweede orde worden niet weerhouden door te stellen dat er een straat dit is eveneens strijdig met het gelijkheidsbeginsel. Stel dat de vier woningen via een eigen pad toegang zouden vinden tot de [REDACTED] zou de beslissing dan identiek zijn?
..."*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

- a) Wat betreft het eerste onderdeel:

"...

In het eerste middel argumenteert de verzoekende partij dat de bestreden beslissing en de beslissing van het college van 25.08.2010 op bepaalde punten tegenstrijdig zijn. Daarnaast zouden de bezwaren van de verzoekende partij met betrekking tot mobiliteit en de wateroverlast niet in aanmerking zijn genomen.

Deze argumentatie moet worden verworpen.

Conform artikel 4.7.21, §1 VCRO onderzoekt de deputatie bij het behandelen van het administratief beroep de aanvraag in haar volledigheid (de zogenaamde devolutieve werking). De verwijzingen naar de beslissing van het college van 25.08.2010, onder andere de behandeling van de bezwaren, en naar een mogelijk advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zijn daarom irrelevant.

In de bestreden beslissing wordt uiteengezet dat een vermindering van de infiltratiecapaciteit te verwachten valt en dat de impact zal worden opgevangen door de afkoppeling van het hemelwater bij de stedenbouwkundige vergunning en door de inplanting van een ondergronds waterbufferbekken onder het plein aan het einde van de nieuw aan te leggen weg. Wat betreft de mobiliteit overweegt de bestreden beslissing dat de verkaveling wordt geconcipieerd aan een doodlopende zijstraat van de [REDACTED] en dat de inplanting van 4 woningen op deze plaats geen problematische bijkomende

verkeersbewegingen tot gevolg zal hebben. Daarnaast wordt terecht overwogen dat enkel de impact van de voorliggende aanvraag beoordeeld kan worden en dat de beoordeling van de mobiliteitsimpact van de eventuele verdere ontwikkeling van het binnengebied niet aan de orde is.

*Bijgevolg moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing afdoende is gemotiveerd. De verzoekende partij kan in de beslissing de motieven terugvinden met betrekking tot de watertoets en de mobiliteit.
...*

b) Wat betreft het tweede onderdeel

*“...
In het tweede middel argumenteert de verzoekende partij dat de bestreden beslissing geen rekening heeft gehouden met de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.*

Deze argumentatie moet worden verworpen.

Artikel 2.1.2, §7 VCRO bepaalt:

*De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig uittreksel en attest.
...”*

c) Wat betreft het derde onderdeel

*“...
In het derde middel argumenteert de verzoekende partij dat ten minste één schepen een groot voorstander is van het project en dat de handelswijze van de bouwpromotor agressief is. Daarnaast stelt de verzoekende partij dat de adviezen van de Brandweer en van Aquafin in het kader van het openbaar onderzoek moeten worden meegedeeld.*

Deze argumentatie moet worden verworpen.

De verzoekende partij legt geen bewijzen voor van zijn beweringen over de mogelijke inmenging van een schepen in het project en over de zogenaamde agressieve handelswijze van de bouwpromotor. De verzoekende partij toont evenmin aan op welke wijze zijn beweringen afbreuk zouden doen aan de wettigheid van de bestreden beslissing.

*De adviezen van de Brandweer en Aquafin moeten niet op individuele wijze worden meegedeeld aan burgers die een bezwaarschrift hebben ingediend. Men heeft op grond van de openbaarheid van bestuur steeds de mogelijkheid om de kwestieuze adviezen in te kijken op de gemeente en hiervan een afschrift te vragen.
...”*

d) Wat betreft het vierde onderdeel.

*“...
In het vierde middel argumenteert de verzoekende partij dat de beslissing onzorgvuldig is aangezien zij twee aanvragen in feite moet behandelen als één aanvraag, rekening houdende met de toekomstvisie.*

Deze argumentatie moet worden verworpen.

De verzoekende partij verwijst naar een aanvraag voor de verkaveling van 6 loten die blijkbaar in het verleden zou zijn ingediend. Er worden echter geen gegevens voorgelegd met betrekking tot deze aanvraag zodat de argumentatie van de verzoekende partij feitelijke grondslag mist.

Daarnaast moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing wel degelijk rekening houdt met de 'eventuele' ontwikkeling van het verdere binnengebied en dat zij deze mogelijke ontwikkeling, mits ze op een ruimtelijk verantwoorde wijze gebeurt, niet uitsluit. Evenwel wordt op correcte wijze gesteld dat enkel de impact van de eigenlijke aanvraag op de goede ruimtelijke ordening kan worden beoordeeld en dat een verdere ontwikkeling op dit moment nog niet aan de orde is.

De verwijzing naar artikel 57, §2 van de Stedenbouwwet is niet dienend aangezien dit wetsartikel werd opgeheven. Alleszins moet worden vastgesteld dat het geen wijziging van een verkavelingsvergunning betreft, maar een aanvraag van een verkavelingsvergunning zodat de zogenaamde ¼-regeling niet van toepassing is.

...

e) Wat betreft het vijfde onderdeel

...

In het vijfde middel argumenteert de verzoekende partij dat de verkaveling het bouwen in tweede bouworde toelaat zodat het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden met woningen in de omgeving.

Deze argumentatie moet worden verworpen.

De verkavelingsvergunning voorziet een wegenis zodat de woningen niet worden ingeplant in tweede bouworde. De argumentatie van de verzoekende partij mist bijgevolg zowel feitelijke als juridische grondslag. Overigens moet worden opgemerkt dat bouwen in tweede bouworde op zich niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. Dit moet concreet worden aangetoond, quod non in casu.

R. VEKEMAN, Ruimtelijke ordening en stedenbouw, Planologie, verordeningen en vergunningen, Mechelen, Kluwer, 2004, 467 (met verwijzing naar R.v.St. nr. 73.351, 28 april 1998, [REDACTED], 1999, 46.

In ondergeschikte orde merkt de verwerende partij op dat slechts tot de schending van het gelijkheidsbeginsel kan worden besloten indien met feitelijke en concrete gegevens wordt aangetoond dat in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk worden behandeld, zonder dat er een objectieve verantwoording bestaat voor deze ongelijke behandeling. De verzoekende partij brengt geen gegevens aan waaruit zou blijken dat de andere 'gevallen' waarnaar zij verwijst, zowel in rechte als in feite, volledig vergelijkbaar zijn met onderhavig project.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij in essentie dat de motiveringsplicht geschonden is omdat de verwerende partij ten onrechte stelt dat het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] haar beslissing gemotiveerd heeft, omdat de beslissing genomen werd zonder alle elementen, met name de argumenten van haar bezwaar, in aanmerking te nemen. Zij verwijst naar het gebrek aan watertoets en naar het feit dat de bezwaren in verband met wateroverlast en verkeerslast niet weerhouden werden. Zij verwijst naar eerdere door de college van burgemeester en schepenen geweigerde aanvragen en naar de tegenstrijdigheid van de beslissing met het RUP en stelt vast dat het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij beide (vroegere) aanvragen negatief was en dat nu een advies ontbreekt.

2.

Artikel 2.1.2 §7 VCRO bepaalt wat volgt :

“§7. De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig uittreksel en attest.”

Artikel 4.7.16 §2 VCRO bepaalt wat volgt :

“In niet-ontvoogde gemeenten wordt de vergunningsaanvraag daarenboven voor advies voorgelegd aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, behoudens in de gevallen bepaald door de Vlaamse Regering.

De adviesaanvraag is vergezeld van een bundeling van de adviezen, vermeld in §1, en van een vooradvies van het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde.

Het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is bindend, voor zover het negatief is, of voorwaarden oplegt. Het wordt uitgebracht binnen een vervaltermijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de ontvangst van de adviesvraag. Indien deze termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.”

Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt wat volgt :

“Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.”

3.

Het beginsel van de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep, zoals bepaald in artikel 4.7.21, §1 VCRO, heeft tot gevolg dat het vergunningverlenend bestuursorgaan dat in graad van administratief beroep een uitspraak doet over een aanvraag, zulks op grond van een eigen beoordeling van de aanvraag doet zonder daarbij uitdrukkelijk gebonden te zijn door de argumenten en de adviezen die werden aangewend in de daaraan voorafgaande administratieve procedure in eerste aanleg.

Daarbij is de verwerende partij al alleszins niet gebonden door eerdere beslissingen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] betreffende andere aanvragen. Uit de bestreden beslissing valt af te leiden dat zij zich een eigen oordeel over de aanvraag van de verkavelingsvergunning heeft gevormd.

Wat de afwezigheid van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar betreft, stelt de Raad na inzage van het dossier vast dat dit advies door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] werd gevraagd op 15 juli 2010 en dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zijn advies niet had uitgebracht binnen de vervalt termijn van 30 dagen, zodat het college van burgemeester en schepenen bij het nemen van zijn beslissing van 25 augustus 2010 conform artikel 4.7.16 §2 VCRO aan de adviesvereiste kon voorbij gaan.

De verzoekende partij spreekt in haar verzoekschrift nu eens van een RUP, dan weer van een structuurplan van de gemeente. De Raad stelt vast dat het gaat om het ruimtelijk structuurplan van de gemeente [REDACTED] vastgesteld bij Ministerieel Besluit van 17 augustus 2004. Overeenkomstig artikel 2.1.2 §7 VCRO vormen ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond voor vergunningaanvragen, zodat de verwijzing naar dit structuurplan faalt in rechte.

4.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing wat de watertoets betreft wijst op de toename van de bebouwde oppervlakte met een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Zij verwijst naar de afkoppeling van het hemelwater, conform de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige verordening, zoals gesteld in de watertoets van het college van burgemeester en schepenen. Ze verwijst tevens naar de voorziene aanleg van een waterbufferbekken dat is ingeplant onder het plein aan het einde van de nieuwe weg, waarna zij tot het besluit komt dat in alle redelijkheid mag verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van de eigendom in aanvraag.

De bestreden beslissing stelt dat de mobiliteitsimpact van de 4 op te richten woningen op de [REDACTED] beperkt is. De Raad stelt vast dat de verkeersdrukte waarover de verzoekende partij het heeft, zich blijkens het door haar geciteerde ruimtelijk structuurplan van de gemeente [REDACTED] vooral situeert in de [REDACTED]. De verzoekende partij toont niet aan dat er zich verkeersproblemen zouden voordoen in de [REDACTED].

5.

In het tweede onderdeel poneert de verzoekende partij de schending van het rechtszekerheidsbeginsel met verwijzing naar het structuurplan van de gemeente [REDACTED].

De Raad oordeelt dat de verwerende partij de aanvraag conform artikel 2.2.1 §7 VCRO niet diende af te wegen tegenover de bepalingen van het ruimtelijk structuurplan. De bestreden beslissing gaat daarenboven uitgebreid in op de woningdichtheid in een woongebied van de residentiële woonwijk [REDACTED] en motiveert uitgebreid waarom de kavels passen binnen de bestaande bebouwde omgeving. Tevens valt uit het dossier af te leiden dat het hier niet gaat om woonuitbreidingsgebied zoals verzoekende partij in haar citaat van het structuurplan aanhaalt, maar wel om woongebied en tevens gaat het hier niet om een groene open ruimte.

De verzoekende partij toont niet aan in welke mate het rechtszekerheidsbeginsel zou geschonden zijn.

6.

Wat de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, ontwikkeld in het derde onderdeel, betreft verwijst de verzoekende partij naar de plicht van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] om rekening te houden met beide aanvragen en bekritiseert zij de salami-techniek, waarbij kleine stukken gemakkelijker verkaveld worden dan een groot gebied.

De Raad oordeelt dat conform artikel 4.3.1 §1,1° VCRO de vergunningverlenende overheid zich enkel dient uit te spreken over het aangevraagde. Zoals reeds gezegd, is de verwerende partij er niet toe gehouden rekening te houden met de door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] genomen beslissingen betreffende andere aanvragen. Bovendien wordt in de bestreden beslissing een ruime afweging gemaakt waarom een dergelijk inbreidingsproject stedenbouwkundig verantwoord is.

7.

Wat de schending van het fair-playbeginsel betreft, verwijst de verzoekende partij naar het feit dat de overheid voorafgaandelijk een positie zou ingenomen hebben. Ze verwijst naar de houding van ten minste één schepenen en naar de agressieve handelswijze van de bouwpromotor.

Tevens stelt zij dat het van weinig fair-play getuigt om de bijlage niet toe te voegen in de beslissingsbrief gericht aan de mensen die bezwaar indienen. Zij besluit dat ze het raden heeft naar de opmerkingen van brandweer en Aquafin.

Samen met de verwerende partij dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partij geen bewijzen aanbrengt voor haar beweringen over de mogelijke inmenging van een schepenen in het project en over de agressieve handelswijze van de bouwpromotor. De adviezen van de Brandweer en Aquafin moeten niet op individuele wijze worden meegedeeld aan de bezwaarindieners.

8.

In een vijfde onderdeel stelt de verzoekende partij dat het gelijkheidsbeginsel geschonden is omdat zij iets dieper had willen bouwen op haar eigendom, terwijl zij verplicht werd om te bouwen op een afstand van 12 meter te rekenen van de as van de straat. Verder stelt de verzoekende partij dat de argumenten rond bouwen in tweede orde niet worden weerhouden.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij niet aantoont in welke mate het gelijkheidsbeginsel geschonden zou zijn. Tevens is het duidelijk dat het *in casu* geen bouwen in tweede bouworde betreft, vermits de kavels aansluiten op [REDACTED].

.

9.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij uitgaande van de feitelijke en juridische gegevens, deze correct heeft geïnterpreteerd en in redelijkheid tot haar besluit gekomen is.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. 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 terechtzitting op 18 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Luk JOLY voorzitter van de achtste kamer,
 met bijstand van

Lieselotte JOPPEN toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Lieselotte JOPPEN

Luk JOLY