

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0382 van 17 december 2015
in de zaak 1112/0093/A/6/0133

In zake:

■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Koen GEELLEN
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:

■■■■

verwerende partij

*Tussenkommende
partijen:*

■■■■

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 3 oktober 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 11 augustus 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■ van 31 maart 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■
en met als kadastrale omschrijving ■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 juni 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Chris SCHIJNS die verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij zijn gehoord.

De tussenkomende partijen, 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.

3.

Aangezien de behoeften van de dienst dit rechtvaardigen en teneinde de goede voortgang van de zaak te verzekeren, heeft de eerste voorzitter van de Dienst van de Bestuursrechtscolleges het beroep onttrokken aan de eerste kamer.

Bij beschikking van 13 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de zesde kamer.

Bij tussenarrest van 16 november 2015 heeft de voorzitter van de zesde kamer beslist om de debatten te heropenen teneinde de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen werden opgeroepen om opnieuw te verschijnen op de openbare terechtzitting van 3 december 2015.

Kamervoorzitter Karin DE ROO heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas CHRISTIAENS die *loco* advocaat Koen GEELLEN verschijnt voor de verzoekende partij en de heer [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij zijn gehoord.

De tussenkomende partijen, 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

A. Wat betreft de betaling van de rolrechten

■■■■ verzoeken met een aangetekende brief van 21 december 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De tweede tussenkomende partij heeft het rolrecht niet betaald binnen de termijn voorzien in het artikel 4.8.19, §1/1, vierde lid VCRO. De Raad stelt vast dat de tweede tussenkomende partij geen cassatieberoep heeft ingesteld tegen de beschikking van 11 januari 2012 waarbij haar verzoek tot tussenkomst om die reden onontvankelijk werd verklaard. Deze partij heeft tevens de mogelijkheid gekregen om tegenspraak te voeren omtrent de ontvankelijkheidsproblematiek, maar was niet aanwezig op de zitting en heeft geen onoverkomelijke dwaling, overmacht en/of andere verantwoording aangevoerd. Het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij is onontvankelijk.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij werpt in haar wederantwoordnota op dat de eerste tussenkomende partij geen hinder of nadelen aantoonde in haar verzoekschrift tot tussenkomst. Bijgevolg ontbeert het de tussenkomende partij, aldus de verzoekende partij, aan het nodige belang.

Beoordeling door de Raad

De eerste tussenkomende partij is beroepsindiener bij de verwerende partij en op haar beroep werd de aanvankelijke door het college van burgemeester en schepenen verleende vergunningsbeslissing door de deputatie hervormd tot een weigeringsbeslissing. Rechtstreekse hinder of nadelen kan de tussenkomende partij ingevolge deze weigeringsbeslissing niet ondervinden. Het door de tussenkomende partij ingestelde beroep bij de deputatie werd immers ingewilligd en zij heeft dus als het ware reeds voldoening bekomen.

De figuur van de tussenkomst kan evenwel ook aangewend worden om de beslissing van de verwerende partij te ondersteunen en in dit licht de middelen van de verzoekende partij te weerleggen en de beslissing van de verwerende partij te ondersteunen. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep kan immers potentieel leiden tot de vernietiging van de weigeringsbeslissing van de deputatie.

Hiermee wordt aangetoond dat de tussenkomende partij een belang kan laten gelden bij haar tussenkomst. Zij wenst immers dat de Raad het beroep tegen de weigeringsbeslissing verworpt. Anders oordelen zou neerkomen op een onevenredige beperking van het recht op toegang tot de administratieve rechter.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de belangen van de tussenkomende partij kunnen worden beïnvloed door de oplossing die aan het ingestelde beroep gegeven kan worden. Bijgevolg kan de tussenkomende partij beschouwd worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

De exceptie opgeworpen door verzoekende partij kan dan ook niet aangenomen worden.

IV. FEITEN

Op 17 december 2010 (datum van het volledigheidsbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “*de verkaveling van een perceel in een lot voor gesloten bebouwing en twee loten voor halfopen bebouwing*”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, gelegen in woongebied voor de eerste 50m, het achterliggend gebied is gelegen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Het perceel is niet gelegen in 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 19 januari 2011 tot en met 17 februari 2011, worden vijf bezwaarschriften ingediend, waaronder één door de tussenkomende partijen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weerlegt de bezwaren en verleent een voorwaardelijk gunstig advies op 24 februari 2011.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 25 maart 2011 een gunstig advies voor de loten 1 t.e.m. 3.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 31 maart 2011 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert de beslissing als volgt:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:

Overwegende dat deze bezwaren kunnen samengevat worden, en ongegrond worden geacht daar:

- 1. De verordening dd. 12/07/2007 betreffende het behoud van gezinswoningen vermeld als hoofddoel:*

‘Het is nu echter de bedoeling om een huisvestingsbeleid te voeren dat erop gericht is om die bepaalde bevolkingscategorie te beschermen en het bestaande aanbod aan woningen geschikt voor jonge gezinnen met kinderen, hier verder benoemt als ‘gezinswoning’, maximaal te behouden.’

Eveneens is in de machtigingsbepalingen het volgende opgenomen:

‘Art. 05 Machtiging: Het College van Burgemeester en Schepenen kan via een machtiging een verruiming van de basisvoorschriften van deze verordening toelaten bij beperkte afwijkingen van de vooropgestelde maatvoering toch duidelijk blijkt dat de vooropgestelde doelstellingen op een kwaliteitsvolle manier gerealiseerd.

Een machtiging kan ook nog verleend worden in volgende gevallen:

(...)

§ indien grote percelen verkaveld worden in kavels voor bijkomende ééngezinswoningen met een tuingebonden karakter.

2. Deze aanvraag betreft de afbraak van een bestaande ééngezinswoning op een ruim perceel, net buiten de [] rond []. Het perceel wordt verder verkaveld door drie bescheiden percelen, waarop een gezinswoning kan opgericht worden. Het gevraagde voldoet dus aan de machtigingsbepalingen van de verordening betreffende gezinswoningen.
(...)
3. Na verkaveling worden er drie loten gevormd van resp. 4.46a, 2.88a en 4.10a, dewelke perfect normale oppervlaktes zijn voor dergelijke typologie. De bebouwbare oppervlaktes zijn voldoende om een bescheiden gezinswoning op te richten, waarbij er voldoende bruikbare tuinruimte overblijft. Derhalve is het **perceel geschikt** om te verkavelen tot drie percelen.
4. Overwegende dat de **voorgevellijn** voorzien wordt op min. 6m achter de rooilijn; dat dit een algemeen gehanteerde inplanting is, waarbij de voortuin nog voldoende ruim is om minstens één parkeerplaats op eigen terrein te voorzien. Overwegende dat woningen met twee bouwlagen met hellend dak eveneens binnen de algemeen gehanteerde voorschriften vallen. Overwegende dat deze bouwvorm niet vreemd is in de omgeving.
5. Overwegende dat het een verkaveling betreft zonder nieuwe wegenis; dat het voorzien van **parkeerplaatsen en garages** gebeurt in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Overwegende dat lot 1 en 3 de mogelijkheid hebben om een garage of carport te voorzien, zij het in de zijtuinstrook of in een bijgebouw in de tuinzone. Overwegende dat lot 2 eventueel een inpandige garage kan voorzien. Overwegende dat de drie loten elk beschikken over een voortuin die voldoende groot is om minstens één parkeerplaats in te richten.

(...)

Stedenbouwkundige basisgegevens

Verordeningen

12/07/2007 Opsplitsen van 'gezinswoningen'

(...)

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een nieuwe verkaveling;

Overwegende dat het perceel gelegen is aan de [] in de nabije omgeving van scholen en de Universiteit []. Overwegende dat het een residentiële buurt betreft; dat de bestaande woning wordt afgebroken en plaatsmaakt voor een kleine verkaveling met drie loten voor grondgebonden gezinswoningen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het voorgestelde valt onder de verordening 'opsplitsen van gezinswoningen'; dat deze verordening ook van toepassing is bij afbraak. Overwegende dat er een machtigingsmogelijkheid is voor grote percelen indien deze verkaveld worden tot kleinere percelen voor grondgebonden gezinswoningen; dat een machtiging altijd gepaard gaat met een openbaar onderzoek.

Overwegende dat de voorschriften van de stad [] van toepassing zullen zijn; dat de perceelconfiguratie en inplanting toelaat deze standaard voorschriften te hanteren.

Overwegende dat na verkaveling 3 loten ontstaan van 2.88a tot 4.46a; dat deze oppervlakte aanvaardbaar is in de omgeving gezien de ligging ten opzichte van het stadscentrum en gezien de oppervlakte voldoende is om een volwaardige grondgebonden gezinswoning op te richten; dat er in de nabije omgeving nog een bouwblok terug te vinden is met een vergelijkbare perceelsconfiguratie.

Overwegende dat de voorgestelde bouwzones principieel aanvaardbaar zijn, rekening houdend met de gemeenteraadsbeslissing dd. 23/02/1999 betreffende de bouwvrije afstand tot de perceelsgrens; dat de bouwzones immers voorzien zijn op 3m van de perceelsgrenzen;

Overwegende dat het voorgestelde aanvaardbaar is in de ruimtelijke context.

...

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 16 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 juli 2011 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 13 juli 2011 beslist de verwerende partij op 11 augustus 2011 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“..."

Overwegende dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende het behoud van gezinswoningen, goedgekeurd door de deputatie op 12 juli 2007, op de verkavelingsaanvraag van toepassing is; dat in casu een ééngezinswoning afgebroken wordt en drie ééngezinswoningen in de plaats gesteld worden; dat het college van burgemeester en schepenen, in toepassing van artikel 5 van de verordening, een machtiging tot verruiming van de verordening voorstelt;

Overwegende dat het voorliggende project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet ligt in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is; dat enkel door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt wordt; dat dit, bij het indienen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gecompenseerd wordt door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek van de verkavelingsaanvraag 5 bezwaarschriften ingediend werden; dat de bezwaren weerlegd worden in het vergunningsbesluit van het college van burgemeester en schepenen;

(...)

Overwegende dat voormelde bezwaren gedeeltelijk kunnen worden bijgetreden; dat het college van burgemeester en schepenen vooreerst stelt dat aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het behoud van ééngezinswoningen voldaan is; dat hoofddoel van de verordening is om een huisvestingsbeleid te voeren dat erop gericht is om die bepaalde bevolkingscategorie te beschermen en het bestaande aanbod aan woningen geschikt voor jonge gezinnen met kinderen, hier verder benoemd als 'gezinswoning', maximaal te behouden' (...)

Overwegende dat het college vervolgens argumenteert dat de aanvraag de afbraak voorziet van een bestaande ééngezinswoning op een ruim perceel, net buiten de [REDACTED] van [REDACTED]; dat het perceel verder verkaveld wordt tot drie bescheiden percelen, waarop telkens een gezinswoning (met tuin) kan opgericht worden; dat het gevraagde dus voldoet aan de machtigingsbepalingen van de verordening betreffende gezinswoningen; dat in deze redenering ervan uitgegaan wordt dat een ontwerp

verkaveling verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en inpasbaar is in zijn omgeving, enkel omwille van het feit dat ontwerp voldoet aan de verruimende bepalingen van de verordening, hetgeen uiteraard niet correct is; dat de aanvraag tevens moet voldoen aan een goede plaatselijke aanleg welke in casu niet is vastgelegd middels een ruimtelijk uitvoeringsplan of een BPA; dat de goede plaatselijke aanleg hier bepaald wordt door de bebouwde toestand en aanleg in de omgeving;

Overwegende dat in casu één woning afgebroken wordt en er derhalve als basisprincipe volgens de verordening één woning kan worden gebouwd; dat de verordening stelt dat de verruiming van de regeling kan worden overwogen indien uit de vooropgestelde maatvoering duidelijk blijkt dat de vooropgestelde doelstellingen op een kwaliteitsvolle manier gerealiseerd kunnen worden; dat indien men de omgeving van de ontworpen verkaveling beschouwd dit laatste niet het geval is;

Overwegende dat de verkaveling ontworpen werd voor een perceel in een straat met landelijk residentiële bebouwing buiten de grote ring van Hasselt; dat de bebouwing in de omgeving ééngezinswoningen betreft in open en halfopen bebouwing op doorgaans ruime tot zeer ruime percelen; dat het studentenhuys op het rechts aanpalende eigendom een enige uitzondering vormt op die regel; dat een lot voor gesloten bebouwing met een oppervlakte van amper 288 m² of een ontworpen woondichtheid van 30,5 woningen/ha (inclusief openbaar domein), niet past in een omgeving met ruime huiskavels waardoor de woondichtheid minder dan 15 woningen/ha bedraagt;

Overwegende dat het ontworpen lot voor gesloten bebouwing (lot 2) voor deze omgeving ook een weinig bruikbare bouwbreedte heeft van 5,70 meter; dat vergelijkbare huiskavels enkel in dichtbebouwde woonwijken binnen de ring voorkomen, zoals [REDACTED], de [REDACTED] of de [REDACTED], maar dat dergelijke huiskavel vreemd is langs de [REDACTED]; dat ook de kavels voor halfopen bebouwing (1 en 3) weinig bouwbreedte toelaten (respectievelijk 5,50 meter en 6 meter); dat langs deze straat vanuit ruimtelijk oogpunt enkel kan akkoord gegaan worden met een herverkaveling van kwestieus perceel tot twee loten voor halfopen bebouwing;

Overwegende dat het quasi onmogelijk is om voor de woning in gesloten bebouwing (lot 2) een autobergplaats te voorzien;

*Overwegende dat het beroep van de buurtbewoners kan ingewilligd worden;
dat de vergunning niet kan worden verleend;
dat het besluit van het college van burgemeester en schepenen moet worden vernietigd.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

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

B. Schending van artikel 4.8.16, §3 VCRO

Standpunt van de partijen

1.

Verwerende partij werpt in haar antwoordnota op dat het verzoekschrift niet is gedagtekend en bijgevolg onontvankelijk is, daar het een vormvereiste betreft conform artikel 4.8.16, §3 VCRO, bij gebreke waaraan het verzoekschrift niet wordt geregistreerd. Ondanks de onterechte registratie dient het verzoekschrift dan ook geacht te worden niet te zijn ingediend.

2.

Verzoekende partij repliceert hierop door te verwijzen naar het aangetekend schrijven van 3 oktober 2011, hetwelk als dagtekening geldt. Daarenboven kan de schending van de voorschriften vermeld in het artikel 4.8.16 VCRO, aldus verzoekende partij, niet tot de onontvankelijkheid leiden van het ingediende verzoekschrift, maar slechts tot de niet-registratie ervan. Tot slot verwijst verzoekende partij nog naar rechtspraak van deze Raad waaruit het informatieve karakter van artikel 4.8.16, §4 en §5 blijkt en, aldus verzoekende partij, naar analogie kan toegepast worden op artikel 4.8.16, §3 VCRO.

Beoordeling door de Raad

Ter zitting verklaart de verwerende partij niet langer te volharden in de opgeworpen exceptie.

Het verzoekschrift werd ingediend met een aangetekende zending van 3 oktober 2011 en deze datum geldt als dagtekening, ook als het verzoekschrift zelf geen datum vermeldt. De begeleidende brief bij het verzoekschrift is overigens eveneens gedateerd op 3 oktober 2011.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In het enig middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift dat de goede ruimtelijke ordening onvoldoende getoetst is. Meer specifiek beroept de verzoekende partij zich op het feit dat de verwerende partij de aanvraag in overeenstemming acht met de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening “Gezinswoningen” van de stad Hasselt. Een stedenbouwkundige verordening kan, volgens de verzoekende partij, worden aanzien als de invulling van wat ter plaatse als de goede ruimtelijke ordening moet worden beschouwd. Als een gezinswoning voldoet aan de stedenbouwkundige verordening, dan kan van die woning niet meer beweerd worden dat hij niet aan de goede ruimtelijke ordening voldoet. De verwerende partij kon de verkavelingsvergunning dan ook niet weigeren. Daarenboven is de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving miskend. De verzoekende partij stelt dat naast de woningen in de [REDACTED] ook rekening

dient gehouden te worden met de “stedelijke Demerzone” en de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zoals opgenomen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan [REDACTED]. Bovendien kan de bebouwing langsheen de [REDACTED] niet gekarakteriseerd worden als landelijke residentiële bebouwing. Naast kleine halfopen kavels, een studentenwoning naast de plaats van de aanvraag en een studentenhuus verderop in de straat, bevinden zich in de [REDACTED] ook tal van gemeenschapsvoorzieningen en kan bovendien de gevelbreedte van 5,70m niet als omgevingsvreemd worden beschouwd. Hiervoor verwijst de verzoekende partij naar verscheidene woningen in halfopen bebouwing in de [REDACTED] die een vergelijkbare gevelbreedte hebben.

2.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat er geen rechtsgrond voorhanden is waaruit kan opgemaakt worden dat een aanvraag die in overeenstemming is met een stedenbouwkundige verordening, ook automatisch in overeenstemming moet worden geacht met de vereisten van de goede ruimtelijke ordening. Daarnaast stelt de verwerende partij dat in haar beslissing uitdrukkelijk is gesteld dat de redenering dat een aanvraag verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening en inpasbaar in de omgeving, enkel omwille van het feit dat de aanvraag voldoet aan de verruimende bepalingen van de verordening, uiteraard niet correct is. In deze verordening zijn, aldus de verwerende partij, geenszins de beginselen inzake de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO geïmplementeerd.

De verwerende partij stelt de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving wel juist toegepast te hebben. Zo bestaat er geen rechtsgrond die haar ertoe verplicht de “stedelijke Demerzone” als referentiepunt te nemen in het licht van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan [REDACTED]. De verwerende partij stelt dan ook dat zij terecht de bebouwing van de [REDACTED] die zich in de nabijheid van het kwestieuze perceel bevindt, heeft betrokken in haar beoordeling. Daarnaast bestaat er geen verplichting om beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op te nemen in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, hetgeen de verzoekende partij wel stelt. Het verwijzen naar beleidsvisies kan, aldus de verwerende partij, niet doorgaan als geldige verantwoording voor het verlenen van een vergunning, daar ruimtelijke structuurplannen geen toetsingsgrond zijn voor vergunningsaanvragen.

Tot slot merkt de verwerende partij nog op dat de beweerde schending van artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991, het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel berust op een loutere stijlformule, daar in het verzoekschrift geen nadere toelichting hieromtrent wordt gegeven.

3.

De tussenkomende partij verwijst in haar verzoekschrift tot tussenkomst naar haar beroep, ingesteld bij de verwerende partij, en voegt nog toe dat de omgeving gekenmerkt wordt door particuliere woningen. Daarnaast stelt ze dat de foto's in het dossier van de verzoekende partij minstens 5 jaar oud zijn en geen weergave zijn van de huidige situatie. De tussenkomende partij voegt recente foto's toe aan haar dossier.

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat een overheid bij een individueel besluit niet mag afwijken van een reglementair voorschrift. Bij de beslissing over een stedenbouwkundige vergunning, mag dan ook niet afgeweken worden van een stedenbouwkundige verordening. Dit geldt ook in graad van beroep bij de deputatie.

De verzoekende partij volhardt in haar wederantwoordnota ook in het feit dat voor de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving ook rekening dient gehouden te worden met de

“■■■■■” en de richtinggevende bepalingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan ■■■■■. Om de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving te bekijken dienen, aldus de verzoekende partij, de aanpalende percelen, met name het studentenhuus, mee in rekening gebracht te worden.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat de schendingen van de formele en materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel wel degelijk terug te vinden zijn in haar argumentatie.

Beoordeling door de Raad

1.

Een middel dient te bestaan uit een voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden.

De verzoekende partij voert in haar verzoekschrift de schending aan van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, alsook van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel, maar zet deze schendingen verder niet uiteen. Uit de uiteenzetting van het middel blijkt dat de verzoekende partij de motieven van de bestreden beslissing wel degelijk kent, doch deze bekritiseert op feitelijke en juridische correctheid en onredelijke beoordeling. Artikel 2 van de formele motiveringswet is dan ook niet geschonden aangezien de formele motieven uitdrukkelijk in de bestreden beslissing zijn opgenomen. De verzoekende partij betwist de feitelijke en juridische juistheid van de motieven, zodat zij zich klaarblijkelijk beroept op artikel 3 van de formele motiveringswet en de materiële motiveringsplicht. De verwerende partij heeft in haar antwoordnota een repliek geformuleerd op het middel, waaruit blijkt dat zij deze onder meer beschouwt als het bekritisieren van de haar opgelegde materiële motiveringsverplichting.

In zoverre een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel wordt aangevoerd, is deze schending niet verder uiteengezet en is het middel niet ontvankelijk.

2.

De verzoekende partij is in essentie van mening dat de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening, en meer bepaald de in de omgeving bestaande toestand, niet correct heeft beoordeeld. Zij stelt ook dat een stedenbouwkundige verordening kan aanzien worden als de invulling van wat ter plaatse als de goede ruimtelijke ordening wordt beschouwd.

De verwerende partij stelt in haar bestreden beslissing omtrent de goede ruimtelijke ordening onder meer het volgende:

“ ...

Overwegende dat in casu één woning afgebroken wordt en er derhalve als basisprincipe volgens de verordening één woning kan worden gebouwd; dat de verordening stelt dat de verruiming van de regeling kan worden overwogen indien uit de vooropgestelde maatvoering duidelijk blijkt dat de vooropgestelde doelstellingen op een kwaliteitsvolle manier gerealiseerd kunnen worden; dat indien men de omgeving van de ontworpen verkaveling beschouwd dit laatste niet het geval is;

Overwegende dat de verkaveling ontworpen werd voor een perceel in een straat met landelijk residentiële bebouwing buiten de grote ring van Hasselt; dat de bebouwing in de omgeving ééngezinswoningen betreft in open en halfopen bebouwing op doorgaans

ruime tot zeer ruime percelen; dat het studentenhuus op het rechts aanpalende eigendom een enige uitzondering vormt op die regel; dat een lot voor gesloten bebouwing met een oppervlakte van amper 288 m² of een ontworpen woondichtheid van 30,5 woningen/ha (inclusief openbaar domein), niet past in een omgeving met ruime huiskavels waardoor de woondichtheid minder dan 15 woningen/ha bedraagt;

...

3.

Een gemeenteraad kan luidens artikel 2.3.2, §2 VCRO stedenbouwkundige verordeningen vaststellen voor de materie omschreven in de artikelen 2.3.1, 4.2.5 en 4.4.1 §3, tweede lid VCRO en dit voor het hele grondgebied van de gemeente of voor een deel waarvan hij de grenzen bepaalt met naleving van de door de Vlaamse Regering en de provincieraad vastgestelde stedenbouwkundige verordeningen. Een stedenbouwkundige verordening wordt dus vastgesteld voor één of meerdere van de in de vermelde artikelen omschreven materies en beoogt niet om alle aandachtspunten en criteria, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, te behandelen en regelen. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, kan een stedenbouwkundige verordening dan ook niet aanzien worden als de invulling van de ter plaatse geldende criteria van een goede ruimtelijke ordening. Zelfs indien de voorliggende verkavelingsvergunning in overeenstemming is met de stedenbouwkundige verordening “Gezinswoningen” van de stad Hasselt, dient deze aanvraag ook getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening, zoals artikel 4.3.1 VCRO voorschrijft.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

4.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de “in de omgeving bestaande toestand”.

De “in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Gelet op de aard van de aanvraag (het verkavelen van een perceel grond in drie loten, waarvan twee bestemd voor halfopen bebouwing en één voor gesloten bebouwing) zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Dit betreft in de eerste plaats de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke aspecten, de mobiliteitsaspecten en de hinderaspecten.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de percelen in de onmiddellijke omgeving heeft betrokken in haar besluitvorming, onder meer wat betreft de beoordeling van de voor de omgeving gebruikelijke bouwbreedte en woondichtheid. Hierdoor komt de verwerende partij in haar overwegingen tevens tot de conclusie dat een herverkaveling van het kwestieus

perceel enkel mogelijk is voor twee loten van halfopen bebouwing. Gelet op het feit dat in de onmiddellijke omgeving meerdere gebouwen in open en halfopen structuur voorkomen, lijkt deze conclusie niet onredelijk noch onzorgvuldig. Uit het administratief dossier en de foto's die werden voorgelegd door de verzoekende partij en door de tussenkomende partij, blijkt bovendien niet dat de verwerende partij zich gebaseerd heeft op verkeerde feitelijke gegevens en dat de omschrijving van de kenmerken van de bebouwing in de [REDACTED] als een "landelijk residentiële bebouwing" niet als een kennelijk foutieve of onredelijke omschrijving kan worden beschouwd.

5.

In tegenstelling tot wat wordt aangevoerd door de verzoekende partij bestaat er geen verplichting om de richtinggevende bepalingen van het gemeentelijke ruimtelijke structuurplan mee te nemen in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Uit artikel 2.1.2, § 7 VCRO volgt dat ruimtelijke structuurplannen op zich geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO biedt de mogelijkheid om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, doch dit kan allerm minst als een verplichting worden geïnterpreteerd en de verwerende partij moet dus niet motiveren waarom ze geen toepassing heeft gemaakt van vermelde bepaling. Uit artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO volgt immers dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

Uit het voorgaande blijkt dat de verzoekende partij niet aantoont dat de beoordeling in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is. Artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO zijn niet geschonden.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk in hoofde van [REDACTED] en onontvankelijk in hoofde van [REDACTED].
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.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de eerste tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 17 december 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zesde kamer, samengesteld uit:

Karin DE ROO voorzitter van de zesde kamer,

met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Sofie VAN NOTEN

Karin DE ROO