

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 november 2019 met nummer RvVb-A-1920-0235
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0181-A

Verzoekende partij de nv **MATEXI PROJECTS**

vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Isabelle VERHELLE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 november 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 oktober 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anzegem van 6 juni 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van grond op het perceel gelegen te 8570 Anzegem, Peter Benoitstraat/Klijtberg/Ingooigemstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummers 0175D, 0176D, 0177E, 0178C en 0179C, en 0183H.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 10 september 2019.

Advocaat Isabelle VERHELLE voert het woord voor de verzoekende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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 3 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anzegem een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “verkavelen van grond” op de percelen gelegen te 8570 Anzegem, Peter Benoitstraat/Klijtberg/Ingooigemstraat zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Kortrijk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 4 november 1977, in woonuitbreidingsgebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘solitaire vakantiewoningen - interfluvium’, goedgekeurd op 25 juni 2015.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 maart 2017 tot en met 20 april 2017, wordt een bezwaarschrift ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 30 mei 2017 voorwaardelijk gunstig.

De provinciale dienst waterlopen adviseert op 30 mei 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 6 juni 2017 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

Bespreking van resultaten van het openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 22 maart 2017 tot 20 april 2017 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Er werd 1 collectief bezwaarschrift ingediend dat handelt over:

- *Rust, open en landelijk karakter verdwijnt door 35 woningen op beperkte oppervlakte*
- *Verkeersonveiligheid in de straat stijgt door bijkomende woningen, en zal versterkt worden door verdwijnen van parkeerplaatszones in de straat (tijdens activiteiten sportvelden wordt er geparkeerd langs beide zijden tot aan de brug)*

Het college verklaart met 4 ja-stemmen (...), 1 onthouding (...), en 2 neen-stemmen (...) het bezwaarschrift ontvankelijk en gegrond. Het perceel woonuitbreidingsgebied sluit niet aan bij de kern Vichte, noch bij de kern Ingooigem waardoor het aansnijden van deze open ruimte niet aangewezen is.

Beoordeling van de goede plaatselijke ordening

- *Functionele inpasbaarheid*

Er wordt voorzien in 35 kavels voor residentiële woningen en in de aanleg van wegenis, riolering, bufferbekken en groenzone. Het perceel ligt in een woonuitbreidingsgebied.

Zoals hoger gemotiveerd is een woonontwikkeling met 35 woningen die niet aansluit bij de bestaande kern van Vichte of Ingooigem niet functioneel inpasbaar. Dit zou niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening.

- *Mobiliteitsimpact*

Elke woongelegenheid wordt voorzien van een overdekte parkeergelegenheid en er kan geparkeerd worden op de oprit van de woningen.

Er worden 20 nieuwe kavels met de voortuin gericht naar de bestaande weg (Klijtberg). Daardoor verdwijnt er een groot deel van de parkeerplaatsen langs de openbare weg (>250 m) die

's avonds, de woensdagnamiddag en in het weekend gebruikt worden door de bezoekers van de aanpalende voetbalvelden. In het mer-screeningsdocument wordt gemotiveerd dat dit kan gecompenseerd worden door een strook langsparkeren te voorzien in de

verkaveling. Dit zou een deel van de verdwenen parkeerplaatsen opvangen, doch hiermee kan niet akkoord gegaan worden omdat het niet de bedoeling kan zijn om een nieuwe verkaveling dagelijks te belasten met het autoverkeer van de sportterreinen.

- *Schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid*

Het betreft een verkaveling die voorziet in 35 loten voor eengezinswoningen met maximum twee bouwlagen. De kavels beschikken over voldoende ruimte. De schaal en bouwdichtheid is denser dan deze van de bestaande bebouwing van het bouwlint.

- *Visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en bodemreliëf*

Het betreft een vrij hellend perceel. Het hoogteverschil wordt opgevangen met betonplaten tussen de zijdelingse kavelgrenzen. Er worden verschillende ophogingen en keerwanden voorzien. Ter hoogte van de achterkavelgrenzen, het bufferbekken en de grenzen van de verkaveling worden keerwanden voorzien.

Conclusie:

- *Overwegende dat het provinciaal ruimtelijk structuurplan en de ruimtemonitor Wonen regio Zuid-West-Vlaanderen (opgemaakt door intercommunale Leiedal) adviseren woonuitbreidings-gebied niet massaal aan te snijden en te kiezen voor inbreiding en relatie van woonwijken met bestaande kernen*

- *Overwegende dat de percelen niet aansluiten bij een bestaande kern en onverenigbaar blijkt met de goede ruimtelijke ordening*

- *Overwegende dat mobiliteitstechnisch een aantal problemen zich aandienen en de druk op de bestaande situatie te groot zou worden*

- *De gemeenteraad heeft vooraf geen beslissing genomen mbt het tracé van de wegenis. De aanvraag brengt de goede aanleg van de plaats in het gedrang, is storend voor de aangelanden en is niet verenigbaar met de omgeving.*

Gelet op bovenvermelde beoordeling kan gesteld worden dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de doelstellingen van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

...

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 13 juli 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 september 2017 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

4A *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

Voorliggende aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag voor groepswoning voor 35 woongelegenheden voor gesloten- en halfopen bebouwing in woonuitbreidingsgebied.

De aanvraag betreft een “heraanvraag” nadat de deputatie op 3/3/2016 een vergelijkbare verkavelingsaanvraag (dossier 2015-27) voor een groepswoningbouwproject met (slechts) 24 woongelegenheden weigerde.

De weigeringsbeslissing was inhoudelijk gebaseerd op volgende argumentatie:

“De aanvraag is gelegen in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan. Niettemin de verkavelingsvoorschriften vermelden dat de gronden bestemd zijn voor groepswoningbouw - een functie die in principe is toegestaan in woonuitbreidingsgebied- dient vastgesteld dat de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften een danige vrijheid toestaan (inzake de vormgeving, materiaalgebruik, verschijningsvorm, e.d.) zodat er geen sprake meer is van ‘groepswoningbouw’ in de zin van artikel 1.2,7° van het Decreet op het Grond- en Pandenbeleid (m.n. “het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden

zijn"). De vereiste onderlinge samenhang tussen de toekomstige woningen is m.a.w. niet gegarandeerd. Meer zelfs, het lijkt er op de term groepswooningbouw hier wordt gebruikt teneinde een gewone verkaveling te kunnen realiseren, wat onmogelijk is in woonuitbreidingsgebied (legaliteitsbelemmering).

De aanvraag is aldus strijdig met de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied, wat een legaliteitsbelemmering impliceert om de aanvraag te kunnen goedkeuren.

Daarnaast werd geoordeeld dat de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg pas kan na een beslissing van de gemeenteraad omtrent het tracé der wegen, wat thans ontbreekt. Dit betreft een bijkomende legaliteitsbelemmering."

De **plaats van de aanvraag** betreft een onbebouwd stuk grond (14.769m²) t.h.v. de gewestweg N36 en de gemeentelijke weg Klijtberg. Het perceel is thans in landbouwgebruik. De omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van de spoorlijn Kortrijk-Brussel (ten noorden), een sportterrein (onmiddellijke overzijde gemeentelijke weg Klijtberg), het grootschalige kleinhandelscomplex Molecule (overzijde gewestweg N36, bereikbaar via de Pareelstraat) en de aanwezigheid van diverse woonlinten. Relevant is dat het terrein een helling vertoont van zuidoostelijk naar noordwestelijke richting.

Het **ontwerp** voorziet opnieuw een verkaveling voor groepswooningbouw, evenwel met een grotere woondichtheid dan de eerder geweigerde aanvraag. De loten zijn bestemd voor groepswooningbouw waarbij alle woningen in één of meerdere (met een maximum van 4 aanvragen/fase) collectieve bouwaanvragen aangevraagd worden. Een concrete fasering ontbreekt evenwel. De oppervlakte van de loten varieert van 240m² à 765m². Een groot deel van de loten wordt ontsloten op een nieuw te realiseren doodlopende ontsluitingsweg (lengte ca. 170m; breedte: 10m) die aantakt op de gemeentelijke weg Klijtberg. De voorschriften voorzien een woninggabariet met twee bouwlagen onder een vrij te kiezen dak (kroonlijsthoogte 6,5m; nokhoogte 12,5m) en een bouwdiepte die wordt aangegeven volgens een bouwkader op het verkavelingsplan. Inzake materiaalgebruik wordt aangegeven dat "enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen toegelaten zijn m.u.v. PVC bekleding". Een garage of carport is verplicht. Ook bijgebouwen zijn tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 24m² worden toegelaten. Reliëfverschillen worden weggewerkt met keermuren. Het ontwerp voorziet eveneens in de aanleg van een bufferzone en een kleine groenzone.

Tijdens het **openbaar onderzoek** werden er 1 collectief bezwaarschrift ingediend door omwonenden die vrezen voor het wegvallen van rust in de straat; het verdwijnen van het open landelijke karakter; verkeersonveiligheid en een gebrek aan parkeergelegenheid bij sportmanifestaties. Het college verklaarde (bij meerderheid van stemmen) de bezwaren gegrond en weigerde de verkavelingsaanvraag

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Volgens het **gewestplan** is de aanvraag gelegen in **woonuitbreidingsgebied**. Volgens het inrichtingsbesluit (KB 28/12/1978) zijn deze gebieden "uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor". Het feit dat woonuitbreidingsgebied kan ontwikkeld worden voor groepswooningbouw wordt bevestigd door diverse arresten van zowel de Raad van State als de Raad van Vergunningsbetwistingen.

De vraag stelt zich hier evenwel of het daadwerkelijk gaat over groepswooningbouw en niet om een doorsnee kavelingsaanvraag onder het mom van 'groepswooningbouw'.

Net daaromtrent stelde zich het probleem met de vorige geweigerde aanvraag dd. 3-3-2016 (dossier 2015-420), alwaar de deputatie reeds het volgende concludeerde:

...

Het is opmerkelijk dat de stedenbouwkundige voorschriften met voorliggende hernieuwde verkavelingsaanvraag nauwelijks zijn gewijzigd en aldus nog steeds geen garanties bieden dat de te realiseren woningen kaderen binnen de term 'groepswoningbouw'. Het feit dat nevenbestemmingen "vrij beroep, diensten, kantoren en detailhandel" geschrapt werden en dat er tevens een meer gesloten bebouwingstypologie (met grote bouwdichtheid!), is geenszins voldoende om voorliggende aanvraag zomaar te kunnen kwalificeren als 'groepswoningbouw'.

Zoals de deputatie in haar weigeringsbesluit dd. 3-3-2016 terecht opmerkte mag immers verwacht worden dat woningen die deel uit maken van een groepswoningbouwproject minstens een fysieke of stedenbouwkundige samenhang hebben. Noch het ene, noch het andere is hier het geval. Immers kan alleen maar vastgesteld worden dat op het terrein geen "fysieke samenhang" is van woningen, maar dat maar liefst 13 aparte woonblokjes (in 4 te realiseren fasen) voorgesteld worden.

Tevens blijft met de voorgestelde voorschriften een essentieel probleem dat er geen "stedenbouwkundige samenhang" tussen de woningen onderling wordt gegarandeerd, wat een gevolg is van het feit dat bouwheren in toepassing van de voorschriften een erg grote vrijheid krijgen op het vlak van ruimtegebruik, bouwstijl, materiaalgebruik, e.d. bij de realisatie van hun woningen. Het voorschrift dat "bij halfopen bebouwing de dakvorm, hellingsgraad en vormgeving van de eerste vergunde woning richtinggevend is voor de tweede woning" is het enige dat enigszins wijst op een samenhang maar is ruim onvoldoende om de vereiste stedenbouwkundige samenhang voor de groepswoningbouw-verkaveling in zijn geheel te garanderen! Dit alles zal onvermijdelijk leiden de visueel-esthetische samenhang tussen woningen niet kan gegarandeerd worden, een punt dat toch mag verwacht worden van woningen in een groepswoningbouwproject.

Tot slot is er van een "gemeenschappelijke werf" voor het totaalproject geen sprake, wat nefast is voor de vereiste gelijktijdige uitvoering/fasering van het woonproject, eveneens essentiële vereiste om te kunnen gekwalificeerd worden als groepswoningbouw.

Voorliggende verkavelingsaanvraag voor zgn. 'groepswoningbouw' onderscheidt zich aldus nog steeds niet van een gewone verkavelingsaanvraag, wat maakt dat een legaliteitsbelemmering blijft bestaan.

Een bijkomend probleem stelt zich ook nog steeds met het feit dat een gemeenteraadsbeslissing omtrent het **tracé der wegen** ontbreekt.

Artikel 4.2.17 §2 VCRO stelt daaromtrent het volgende:

"Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnenwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag."

Aanvrager liet weten dat de gemeenteraad in september zou bijeenkomen om een beslissing te nemen omtrent het wegtracé. Dit werd nagevraagd bij het gemeentebestuur, maar kon bij opmaak van dit verslag niet effectief bevestigd worden.

Het ontbreken van een beslissing van de gemeenteraad omtrent **de aan te leggen wegenis** impliceert een **tweede legaliteitsbelemmering** om de aanvraag te kunnen goedkeuren.

Gezien vermelde problemen wordt niet ingegaan op andere geldende regelgevingen die van toepassing is op de aanvraag (watertoets, gewestelijke verordening hemelwater, decreet grond- en pandenbeleid,...).

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Omdat de aanvraag vanuit juridisch oogpunt niet kan vergund worden, is de beoordeling van de goede ruimtelijk ordening voor deze verkaveling in se niet relevant.

Los daarvan stelt zich de vraag of het wel van goede plaatselijk aanleg getuigt om dit stuk woonuitbreidingsgebied aan te snijden. Het woonuitbreidingsgebied ligt immers excentrisch (en uitwaaiierend) t.a.v. de bebouwde kern van Vichte, waarbij de spoorlijn Kortrijk-Brussel thans een duidelijke ruimtelijke barrière vormt t.a.v. de kernbebouwing van dit dorp. In die zin is het vanuit het ruimtelijk-ordeningsaspect 'ruimtegebruik' een duurzame ruimtelijke ontwikkeling (artikel 1.1.4. VCRO) belangrijk dat gestreefd wordt naar meer kernversterkende woonontwikkelingen.

Verschuillende beleidsplannen (o.a. het GRS van Anzegem; Vlaamse Atlas der woonuitbreidingsgebieden) voorzien niet in de aansnijding van dit gebied op korte termijn gezien er in essentie nog een voldoende juridische voorraad aan bouw mogelijkheden aanwezig zijn te Anzegem en Vichte om de lokale woonbehoefte op te vangen.

Ook een recente (2016) studie (gebaseerd op het register onbebouwde percelen (ROP) van de gemeente Anzegem) van de provinciale dienst ruimtelijke planning alwaar de woningbehoefte wordt geconfronteerd met het beschikbare aanbod aan bouwgronden toont aan dat er nog voldoende mogelijkheden zijn in Vichte:

[afbeelding]

Voorliggende aanvraag is dan ook niet in overstemming met beleidsopties die betrekking hebben op het voeren van een kernversterkend beleid en is derhalve niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Ook omtrent de voorgestelde "**bouwdichtheid**" (35 woongelegenheden op 15.900m² ~ 22 woningen/ha) zijn er vragen te stellen. Deze dichtheid is immers groter dan de beleidsmatig na te streven woondichtheid in woonkernen van het buitengebied (het RSV gaat immers uit van dichtheden van slechts 15 woningen/ha). Dit is duidelijk van het goede teveel op dit uitwaaiierende perceel, op relatief grote afstand van het centrum van Vichte.

Tot slot zijn er vragen m.b.t. de voorziene mogelijkheden tot **reliëfwijzigingen**. Er dient immers vastgesteld dat de aanvraag gepaard gaat met grote afgravingen/grondophogingen van het sterk hellende aanvraagperceel, wat niet wenselijk is gezien dit een natuurlijke afwatering van het terrein hypothekeert. Gezien het glooiend karakter van het terrein is het beter dat –buiten de bebouwde oppervlakte van de woningen– de grond niet verhoogd of afgegraven wordt en het peil van het maaiveld niet gewijzigd wordt. De voorziene oplossing met keermuren t.h.v. de individuele percelen veroorzaakt niet alleen evenwichtsverstoring tussen percelen onderling maar kan tevens leiden tot een problematische waterhuishouding. De opmerking in het voorwaardelijke gunstig advies van de provinciale technische dienst Waterlopen dd. 1-6-2017 dat "het toegepaste principe keerwanden voorzien van goot en drainageleidingen niet conform de voorschriften is" is dan ook een teken aan de wand.

Dit alles maakt dat de aanvraag negatief scoort op de ruimtelijke ordeningscriteria "ruimtegebruik", "bouwdichtheid" en "bodemreliëf" (cf. 4.3.1 §2 VCRO).

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Voorliggende aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag voor groepswoning voor 35 woongelegenheden voor gesloten- en halfopen bebouwing in woonuitbreidingsgebied, na realisatie van een nieuwe ontsluitingsweg.

Het dossier betreft een heraanvraag nadat de deputatie op 3/3/2016 reeds een gelijkaardige aanvraag voor de bouw van 24 woongelegenheden weigerde.

T.a.v. voorliggende nieuwe verkavelingsaanvraag werd besloten dat de aanvraag nog steeds niet verenigbaar is met de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied gezien het totaalconcept van voorliggende verkaveling eerder slaat op een gewone verkaveling

(alwaar een grote variëteit aan bouwstijlen mogelijk wordt gemaakt) dan op een groepswooningbouwproject (waarvan ofwel een fysische- ofwel een stedenbouwkundige samenhang tussen de woningen én een gemeenschappelijke werf essentieel is).

Daarnaast is het zo dat de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg pas kan vergund worden na een beslissing van de gemeenteraad omtrent het tracé der wegen, wat thans ontbreekt. Dit betreft een bijkomende legaliteitsbelemmering.

Tot slot werd vastgesteld dat de aanvraag cf. 4.3.1 §2 VCRO negatief scoort op de ruimtelijke ordeningscriteria “ruimtegebruik” (wegens het gebrek aan woningbehoefte voor Anzegem/Vichte en de excentrische ligging van de aanvraagpercelen t.a.v. het bebouwde weefsel van Vichte), “bouwdichtheid” (22 woningen per hectare is groter dan de beleidsmatig na te streven dichtheid van 15 woningen/ha en al zeker op een dergelijke afstand van het centrum van Vichte) en “bodemreliëf” (wegens te grote afgravingen van het sterk hellende aanvraagperceel en een artificiële aanleg d.m.v. keermuren).

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelt voor om het beroep **ongegrond** te verklaren en de verkavelingsaanvraag te **weigeren**.

...

Na de hoorzitting van 19 september 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 oktober 2017 ongegrond en weigert een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie sluit zich aan bij het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt:

...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Volgens het **gewestplan** is de aanvraag gelegen in **woonuitbreidingsgebied**. Volgens het inrichtingsbesluit (KB 28/12/1978) zijn deze gebieden “uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor”. Het feit dat woonuitbreidingsgebied kan ontwikkeld worden voor groepswooningbouw wordt bevestigd door diverse arresten van zowel de Raad van State als de Raad van Vergunningsbetwistingen.

In de vorige aanvraag was er een probleem met betrekking tot de groepswooningbouw en de vraag of het effectief groepswooningbouw zou zijn. In de beslissing van 3 maart 2016 (dossier 2015-420), besloot de deputatie als volgt:

...

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had gesteld dat er geen veranderingen zijn in deze aanvraag. Dit kan niet gevolgd worden. In de verkavelingsvoorschriften wordt uitdrukkelijk gesteld dat de verkaveling **uitsluitend bestemd is voor groepswooningbouw** en dat er collectieve bouwaanvragen moeten ingediend worden. Er worden vier fasen voorgesteld:

- Loten 1 tot 9
- Loten 27 tot 32
- Loten 10 tot 17
- Loten 18 tot 26 en 33 tot 35

Deze zullen gemeenschappelijk worden opgericht zodat er sprake is van een gemeenschappelijke werf.

In de toelichting wordt ook uitdrukkelijk gesteld dat de verkaveling moet opgevat worden als een harmonisch geheel. Voor bepaalde voorschriften is het uitzicht van de eerst

vergunde woning richtinggevend voor de tweede woning. Uit dit alles stelt de deputatie vast dat er wel degelijk sprake is van groepswoningen en dat de verkavelingsvoorschriften wel voldoende garanties bieden. Indien er een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd voor één losstaande woning, zal dit niet verleend kunnen worden wegens strijdig met de verkavelingsvoorschriften. De deputatie oordeelt dan ook dat de belemmering uit de vorige aanvraag weggewerkt is.

Een bijkomend probleem stelt zich ook nog steeds met het feit dat een gemeenteraadsbeslissing omtrent **het tracé der wegen** ontbreekt.

Artikel 4.2.17 §2 VCRO stelt daaromtrent het volgende:

...

Op 3 oktober 2017 heeft de gemeenteraad beslist tot goedkeuring van de wegenis zodat de vereiste gemeenteraadsbeslissing in het dossier aanwezig is.

Op 29 september 2017 stelt de aanvrager dat zij bepaalde loten willen uitsluiten van de vergunning. Er wordt voorgesteld om loten 18 en 19 uit te sluiten zodat deze later kunnen omgevormd worden tot openbare groenzone. De aanvrager gaat akkoord om de groenzone tussen lot 26 en 27 in te richten als openbare parking met minimum 16 en maximum 20 parkeerplaatsen. Dergelijke aanpassingen vormen echter een **grondige aanpassing** van het project en de plannen en moet opnieuw ter inzage worden gelegd in een openbaar onderzoek. Dergelijke aanpassingen kunnen niet in graad van beroep worden goedgekeurd. De rechten van derden, in het bijzonder de beroepsindieners, zouden geschonden worden.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.

Volgens de **watertoetskaarten** van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de aanvraag buiten een "mogelijks overstromingsgevoelig gebied" gelegen. Gelet op deze ligging mag er vanuit gegaan worden dat er voor de aanvraag geen schadelijke effecten in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB zullen gegenereerd worden en dat er derhalve geen noodzaak is aan concrete preventieve maatregelen.

Deze ligging maakt ook dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, zullen kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de **gewestelijke hemelwaterverordening** (BVR 5 juli 2013).

Op 1 juni 2017 heeft de provinciale dienst Waterlopen een voorwaardelijk gunstig advies verleend:

"...

1. Voor het nieuwbouwproject- private en openbare verharde oppervlakte (dus ook lot 1 tem 8) moet een effectief bufferend volume (totale nuttige buffer) voorzien worden van minstens 242m³. Dit volume moet maximaal een open volume zijn. De leegloop van het buffervolume dient te voldoen aan de voorwaarden van vertraagde afvoer, nl. 10l/sec/ha aangesloten verharde oppervlakte. Een leegloopleiding met een diameter van 110mm wordt aanvaard.

Het project voldoet aan deze voorwaarde.

2. De bodem van het open buffervolume bevindt zich onder de permanente grondwatertafel. Teneinde interferentie met het grondwatersysteem te vermijden, dient het in-/uitstroompeil van het bufferbekken op een peil van 31,35mTAW voorzien te worden.

3. Cf. de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater dienen alle overlopen van de regenwaterputten op de infiltratie-/buffervoorziening te zijn aangesloten. Dit is niet

het geval voor lot 33 t.e.m. 35. Voor deze 3 percelen dienen de nodige maatregelen op de private terreinen zelf genomen te worden.

4. De bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven. Het kan niet de bedoeling zijn buurpercelen wateroverlast te bezorgen.

5. Oppervlakte-afvoer van buiten het projectgebied of van onverhard oppervlak kan niet via het nieuwe rioleringsstelsel versneld worden afgevoerd. Het toegepaste principe van keerwanden voorzien van goot en drainageleiding is niet conform te voorschriften. Dit systeem mag niet afgevoerd worden. Infiltratie is aan de orde.

...

Indien deze voorwaarden worden gerespecteerd, kan gesteld worden dat er **geen schadelijke effecten** te verwachten zijn op de waterhuishouding.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het woonuitbreidingsgebied ligt excentrisch (en uitwaaierend) t.a.v. de bebouwde kern van Vichte, waarbij de spoorlijn Kortrijk-Brussel thans een duidelijke ruimtelijke barrière vormt t.a.v. de kernbebouwing van dit dorp. In die zin is het vanuit het ruimtelijk-orderingsaspect 'ruimtegebruik' een duurzame ruimtelijke ontwikkeling (artikel 1.1.4. VCRO) belangrijk dat gestreefd wordt naar meer kernversterkende woonontwikkelingen.

Verskillende beleidsplannen (o.a. het GRS van Anzegem; Vlaamse Atlas der woonuitbreidingsgebieden) voorzien niet in de aansnijding van dit gebied op korte termijn gezien er in essentie **nog een voldoende juridische voorraad aan bouwmogelijkheden** aanwezig zijn te Anzegem en Vichte om de lokale woonbehoefte op te vangen.

Ook een recente (2016) studie (gebaseerd op het register onbebouwde percelen (ROP) van de gemeente Anzegem) van de provinciale dienst ruimtelijke planning alwaar de woningbehoefte wordt geconfronteerd met het beschikbare aanbod aan bouwgronden toont aan dat er nog voldoende mogelijkheden zijn in Vichte:

	2012-2017	2017-2022
Bruto -taakstelling	105	127
Correctie frictieleegstand (3%)	3	4
TOTAAL BRUTO	108	131
Totaal berekend woonaanbod	250,57	408,93
Totaal netto-pakket	-142,42	-278,12
NETTO-PAKKET (WE)	0 WE	0 WE

Aandeel geselecteerde kernen buitengebied	aantal HH	%	Aandeel WP 2012-2017	Aandeel WP 2017-2022
Anzegem	778	22,8	-32	-63
Ingooigem	434	12,7	-18	-35
Tiegem	368	10,8	-15	-30
Vichte	1833	53,7	-76	-149
	3413	100	-142	-278

Voorliggende aanvraag is dan ook niet in overstemming met beleidsopties die betrekking hebben op het voeren van een kernversterkend beleid en is derhalve niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Ook omtrent de voorgestelde "**bouwdichtheid**" (35 woongelegenheden op 15.900m² ~ 22 woningen/ha) zijn er vragen te stellen. Deze dichtheid is immers groter dan de beleidsmatig na te streven woondichtheid in woonkernen van het buitengebied (het RSV gaat immers uit van dichtheden van slechts 15 woningen/ha). Dit is duidelijk van het goede teveel op dit uitwaaierende perceel, op relatief grote afstand van het centrum van Vichte.

Tot slot zijn er vragen m.b.t. de voorziene mogelijkheden tot **reliëfwijzigingen**. Er dient immers vastgesteld dat de aanvraag gepaard gaat met grote afgravingen/grondophogingen van het sterk hellende aanvraagperceel, wat niet wenselijk is gezien dit een natuurlijke afwatering van het terrein hypothekeert. Gezien het glooiend karakter van het terrein is het beter dat –buiten de bebouwde oppervlakte van de woningen– de grond niet verhoogd of afgegraven wordt en het peil van het maaiveld niet gewijzigd wordt. De voorziene oplossing met keermuren t.h.v. de individuele percelen veroorzaakt niet alleen evenwichtsverstoring tussen percelen onderling maar kan tevens leiden tot een problematische waterhuishouding. De opmerking in het voorwaardelijke gunstig advies van de provinciale technische dienst Waterlopen dd. 1-6-2017 dat “het toegepaste principe keerwanden voorzien van goot en drainageleidingen niet conform de voorschriften is” is dan ook een teken aan de wand.

Dit alles maakt dat de aanvraag negatief scoort op de ruimtelijke ordeningscriteria “ruimtegebruik”, “bouwdichtheid” en “bodemreliëf” (cf. 4.3.1 §2 VCRO).

5D CONCLUSIE

Voorliggende aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag voor groepswoning voor 35 woongelegenheden voor gesloten- en halfopen bebouwing in woonuitbreidingsgebied, na realisatie van een nieuwe ontsluitingsweg.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had gesteld dat er geen veranderingen zijn in deze aanvraag. Dit kan niet gevolgd worden. In de verkavelingsvoorschriften wordt uitdrukkelijk gesteld dat de verkaveling **uitsluitend bestemd is voor groepswoningbouw** en dat er collectieve bouwaanvragen moeten ingediend worden. Er worden vier fasen voorgesteld:

- Loten 1 tot 9
- Loten 27 tot 32
- Loten 10 tot 17
- Loten 18 tot 26 en 33 tot 35

Deze zullen gemeenschappelijk worden opgericht zodat er sprake is van een gemeenschappelijke werf. De deputatie oordeelt dan ook dat de belemmering uit de vorige aanvraag weggewerkt is.

Op 29 september 2017 stelt de aanvrager dat zij bepaalde loten willen uitsluiten van de vergunning. Er wordt voorgesteld om loten 18 en 19 uit te sluiten zodat deze later kunnen omgevormd worden tot openbare groenzone. De aanvrager gaat akkoord om de groenzone tussen lot 26 en 27 in te richten als openbare parking met minimum 16 en maximum 20 parkeerplaatsen. Dergelijke aanpassingen vormen echter een **grondige aanpassing** van het project en de plannen en moet opnieuw ter inzage worden gelegd in een openbaar onderzoek. Dergelijke aanpassingen kunnen niet in graad van beroep worden goedgekeurd. De rechten van derden, in het bijzonder de beroepsindieners, zouden geschonden worden.

Het beroep wordt ongegrond verklaard en de verkavelingsvergunning wordt **geweigerd**.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

A. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO en van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en de hoorplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In het eerste middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij de bestreden beslissing niet afdoende motiveert in het licht van de replieknota door haar ingediend tijdens de hoorzitting. Ze stelt dat de verwerende partij voor wat betreft het aspect van het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de reliëfwijzigingen in de bestreden beslissing klakkeloos het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag heeft overgenomen zonder daarbij rekening te houden met de opmerkingen van de verzoekende partij zoals opgenomen in haar replieknota.

Voor wat betreft het aspect van het ruimtegebruik bevat de replieknota pertinente overwegingen in antwoord op het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, meer bepaald heeft de verzoekende partij uiteengezet dat het GRS Anzegem en de Atlas der Woonuitbreidingsgebieden, naast het PRS, wel degelijk voorzien in de aansnijding van het gebied, zodat de bestreden beslissing kennelijk foutief is gemotiveerd. Daarnaast moet bij de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied geen woonbehoefte worden aangetoond en kunnen ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen.

Hetzelfde geldt voor het aspect van de bouwdichtheid waarbij uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met het argument van de verzoekende partij dat wanneer het RSV minimale woondichtheden van 15 woningen per ha in buitengebied en 25 woningen per ha in stedelijke gebieden voorschrijft, het er dus meer mogen zijn en veel auteurs de mening toegedaan zijn dat deze aantallen naar boven moeten worden bijgesteld.

Bovendien strijdt de vaststelling dat het aangevraagde project zich “op relatief grote afstand van Vichte bevindt” met de vaststelling dat de percelen zich binnen de dorpskern van Vichte bevinden.

Tot slot wijst de verzoekende partij erop dat ook de alinea die betrekking heeft op het bodemreliëf een exacte kopie betreft van hetgeen de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag heeft geschreven, terwijl de replieknota wederom wordt genegeerd. De bestreden beslissing is volgens haar ook tegenstrijdig omdat een evenwichtsverstoring tussen percelen onderling en een problematische waterhuishouding wordt gesuggereerd, terwijl in de watertoets wordt besloten dat er geen schadelijke effecten te verwachten zijn op de waterhuishouding.

In het tweede middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de gevraagde verkavelingsvergunning ook wordt geweigerd omdat een grondige aanpassing van het project zou voorliggen. Ze stelt dat de planaanpassing er kwam naar aanleiding van de gemeenteraadsbeslissing over het tracé van de wegen. Deze aanpassing van de plannen kan de rechten van de beroepsindiener niet schaden aangezien de verzoekende partij zelf de indiener is van het administratief beroep. Door de plannen aan te passen komt de verzoekende partij tegemoet aan de vraag van de gemeente naar meer parking en aan het probleem van de bouwdichtheid opgeworpen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij kan op grond van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO de verkavelingsvergunning verlenen en daaraan voorwaarden koppelen die een planaanpassing

omvatten. Door dit niet te doen, terwijl er door de planaanpassingen geen rechten van derden worden geschonden, worden zowel artikel 4.3.1, §1 tweede en derde lid VCRO geschonden als het materieel motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

2.

De verwerende partij geeft in haar antwoordnota vooreerst aan dat de verzoekende partij geen elementen aanbrengt waaruit moet blijken dat haar replieknota van zodanig belang is dat ze haar standpunt zoals ingenomen in de bestreden beslissing had moeten wijzigen. Bovendien bestaat er voor de verwerende partij geen verplichting om alle haar voorgelegde stukken te beantwoorden en te betrekken in haar beoordeling. Ze wijst erop dat de replieknota niets wijzigt aan het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zoals opgenomen in zijn verslag en dat de replieknota van de verzoekende partij uitgebreid aan bod is gekomen tijdens de hoorzitting en het ook deel uitmaakt van het pv van de hoorzitting.

De verwerende partij geeft vervolgens aan dat uit de bestreden beslissing afdoende blijkt dat ze de replieknota van de verzoekende partij heeft gelezen en beoordeeld, aangezien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag nog steeds stelt dat er geen sprake is van groepswoningbouw, terwijl de verwerende partij naar aanleiding van de hoorzitting en de replieknota in de bestreden beslissing uitdrukkelijk stelt dat er wel sprake is van groepswoningbouw.

Het gegeven dat een woonuitbreidingsgebied juridisch kan aangesneden worden voor groepswoningbouw betekent echter ook dat deze aansnijding moet kaderen binnen een goede ruimtelijke ordening waarbij dient te worden gekeken naar de woonbehoefte. De verwerende partij stelt vast dat er op dit moment geen behoefte bestaat om bijkomende bouw mogelijkheden te voorzien. De verwerende partij dient deze stelling niet verder te verifiëren aangezien de cijfers daaromtrent in de bestreden beslissing zijn opgenomen. Het gegeven dat de aanvraag binnen de bebouwde kom van Vichte gelegen is betekent niet dat deze effectief in het centrum ligt. Op de luchtfoto is duidelijk te zien dat het om een uitwaaiing van de dorpskern gaat.

De beweerde tegenstrijdigheid is niet aan de orde aangezien de watertoets een juridische beoordeling betreft, maar het wijzigen van het reliëf ook in kader van de goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld. Hoewel er strikt juridisch geen probleem kan worden vastgesteld op vlak van de waterhuishouding rijzen er toch vragen of de reliëfwijziging kan voldoen aan de voorwaarden gesteld door provinciale dienst Waterlopen. Volgens de verwerende partij biedt de verzoekende partij in haar replieknota geen enkele garantie die aantoonst dat de keermuren geen evenwichtsverstoring met zich zullen meebrengen. Ze beweert enkel het tegenovergestelde.

De verwerende partij wijst er ten slotte op dat de verwijzing in de bestreden beslissing naar de beroepsindieners voor wat betreft de aanpassing van het plan een materiële vergissing is. Dit heeft betrekking op de bezwaarindieners niet op de beroepsindieners. Bovendien bestaat er geen enkele verplichting om aangepaste plannen in aanmerking te nemen. De voorgestelde aanpassingen zijn niet meer beperkt te noemen zodat een nieuw openbaar onderzoek is vereist. De vraag rijst ook of voor de voorgestelde wijzigingen geen nieuwe gemeenteraadsbeslissing nodig is aangezien zowel het openbaar domein als de wegenis wijzigt.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota vervolgens dat het gegeven dat de verwerende partij niet elk argument afzonderlijk dient te beantwoorden niet betekent dat ze de replieknota niet in haar beoordeling moet betrekken.

In de bestreden beslissing wordt geen enkele melding gemaakt van de replieknota van de verzoekende partij van 18 september 2017 en worden de bijkomende argumenten uit de replieknota niet in de bestreden beslissing vermeld noch betrokken bij de besluitvorming.

Eén van de belangrijkste elementen uit de replieknota betreft het argument dat er geen woonbehoefte dient te worden aangetoond. Echter uit niets blijkt dat deze argumenten werden onderzocht, meer nog het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangaande het aspect ruimtegebruik werd klakkeloos gekopieerd.

Voor wat betreft het aspect groepswoningbouw stelt de verzoekende partij dat ze deze argumentatie reeds in haar beroepsschrift had ontwikkeld zodat dit niet kan staven dat de verwerende partij met de replieknota rekening heeft gehouden.

In zoverre de verwerende partij verwijst naar de gemeenteraadsbeslissing van 3 oktober 2017 stelt de verzoekende partij dat deze niets van doen heeft met de replieknota aangezien deze dateert van voor de gemeenteraadsbeslissing.

Tot slot voor wat betreft het aspect van bouwdichtheid en reliëfwijziging/water is de repliek van de verwerende partij in de antwoordnota niet relevant of wordt er niet adequaat gereageerd.

Beoordeling door de Raad

1.

In haar enig middel stelt de verzoekende partij in essentie dat de bestreden beslissing behept is met een motiveringsgebrek en een schending van de hoorplicht aangezien de verwerende partij heeft nagelaten de door de verzoekende partij neergelegde replieknota bij haar beoordeling te betrekken. Bovendien wordt artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO volgens haar geschonden omdat de verwerende partij nalaat de voorgestelde planaanpassingen als voorwaarde aan de bestreden beslissing te verbinden.

2.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing dient te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat ze de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

De hoorplicht in geciteerd artikel 4.7.23, §1 VCRO betreft een normatieve hoorplicht, waarover de Vlaamse regering geen nadere regels bepaalde. Bij gebrek aan nadere regels wordt de invulling van de normatieve hoorplicht door de Raad getoetst aan de verplichtingen voor het bestuur en waarborgen voor de belanghebbende op basis van de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Kenmerkend voor de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is dat de belanghebbende de mogelijkheid moet krijgen om opmerkingen te formuleren op het dossier zoals het ter beoordeling voorligt van het bestuur, teneinde op die wijze een voor hem ongunstige beslissing te proberen om te zetten in een gunstige beslissing. Aan de zijde van het bestuur strekt de hoorplicht tot een zorgvuldig onderzoek van de zaak en het inwinnen van alle relevante gegevens, waarbij het bestuur de belanghebbende de mogelijkheid moet bieden om zich te verantwoorden over feiten die hem worden aangewreven. Dit impliceert dat het horen van een belanghebbende, hetzij schriftelijk, hetzij mondeling, nuttig moet gebeuren. Toegepast op de normatieve hoorplicht van verwerende partij in het kader van het administratief beroep in de reguliere vergunningsprocedure, betekent dit dat een betrokken partij, die vraagt om te worden gehoord, de gelegenheid moet krijgen om tijdig kennis te nemen van alle relevante gegevens en

stukken die verwerende partij als vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag zal betrekken, teneinde aan verwerende partij haar opmerkingen over de zaak op nuttige wijze toe te lichten.

Uit de stukken van het dossier blijkt, en dit wordt door de verzoekende partij niet betwist, dat ze het verslag van provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tijdig heeft ontvangen en aanwezig was op de hoorzitting die plaats vond op dinsdag 19 september 2017. Noch de formele motiveringsplicht, noch de hoorplicht verplicht de verwerende partij om puntsgewijs de replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te beantwoorden. De replieknota van de verzoekende partij bevindt zich in het administratief dossier en maakt dus deel uit van de stukken op grond waarvan de verwerende partij haar beslissing diende te nemen. Het gegeven dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk vermeldt dat een replieknota werd neergelegd doet hieraan geen afbreuk en impliceert niet automatisch dat deze replieknota door de verwerende partij niet bij haar beoordeling werd betrokken.

Het blijkt niet, en de verzoekende partij toont niet aan, dat in de replieknota argumenten zijn opgenomen die de verwerende partij niet toelaten zich op een deugdelijke wijze te beperken tot het zich aansluiten bij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zoals opgenomen in zijn verslag. De Raad stelt daarbij vast dat de verzoekende partij zich in haar replieknota net zoals in haar verzoekschrift beperkt tot het innemen van een visie tegenovergesteld aan die van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag en de verwerende partij in haar bestreden beslissing. Niets belet de verwerende partij echter, nadat ze kennis heeft genomen van alle standpunten, de visie van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen en zich daarbij aan te sluiten, zodat de verzoekende partij in dezen niet met goed gevolg de schending van de hoorplicht kan inroepen.

3.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt dat het aangevraagde project niet kan worden vergund onder meer omdat (1) er nog een voldoende juridische voorraad aan bouwmogelijkheden aanwezig is in Anzegem en Vichte om de lokale woonbehoefte op te vangen (wat ook blijkt uit register onbebouwde percelen), (2) de bouwdichtheid van 22 woningen per hectare groter is dan de voorgeschreven woondichtheid van 15 woningen per hectare volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en te groot is voor het voorliggende perceel, en (3) er vragen rijzen voor wat betreft de voorziene reliëfwijzigingen waarbij gevreesd wordt voor een evenwichtsverstoring tussen percelen onderling en dit mogelijks zou kunnen leiden tot een problematische waterhuishouding.

De verzoekende partij beperkt zich in haar verzoekschrift net zoals in haar replieknota tot het bekritisieren van het standpunt van de verwerende partij in de bestreden beslissing waarbij ze wijst op het gegeven dat in de beleidsplannen wel wordt voorzien in een aansnijding van het voorliggende woonuitbreidingsgebied en uiteenzet dat het perceel volgens haar wel gelegen is in de kern van Vichte. Ze brengt echter geen afdoende, concrete en pertinente gegevens bij waaruit kan blijken dat de verwerende partij, in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kennelijk foutief, dan wel onzorgvuldig oordeelt dat het aangevraagde project niet strookt met de goede ruimtelijke ordening en dient te worden geweigerd.

4.

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

Overeenkomstig kan artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan een vergunning, die het onverenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening,

toch afleveren wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden.

Ook artikel 4.2.19, §1 VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan voorwaarden kan verbinden aan een vergunning.

De Raad kan enkel vaststellen dat de artikelen 4.2.19, §1 en 4.3.1, §1 VCRO geen verplichting inhouden tot het opleggen van voorwaarden.

Als uitzonderingsregeling moet artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van de aanvraag, bovendien restrictief worden geïnterpreteerd en toegepast. Dit blijkt ook uit de memorie van toelichting van het ontwerp van aanpassings- en aanvullingsdecreet. De mogelijkheid tot het opleggen van voorwaarden wordt hierin bestempeld als een uitzonderingsregeling : *“(..)uitzonderlijk toch een vergunning (kan) worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde (...)”* (Parl.St. VI. Parl. 2008-09, 2011/1, 128). Dit geldt *mutatis mutandis* ook voor artikel 4.2.19, §1 VCRO.

De beslissing om al dan niet voorwaarden op te leggen om een aanvraag, die zoals ze is ingediend niet vergunbaar is, toch in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening, behoort tot de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

Op de verwerende partij rust geen verplichting om uitdrukkelijk te motiveren waarom ze de aanvraag, die ze principieel niet met de goede ruimtelijke ordening te verenigen acht, niet alsnog wenst te vergunnen door het opleggen van aangepaste voorwaarden.

De mogelijkheid dat de vooropgestelde planwijziging voor de parking en de uitsluiting van bepaalde loten uit het aangevraagde project precies tegemoet komen aan het standpunt van de gemeente en van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en er geen inbreuk wordt gepleegd op de goede ruimtelijke ordening doet hieraan geen afbreuk, aangezien dit niet meer dan een interpretatie van het voorliggende aangepaste aangevraagde project door de verzoekende partij betreft.

In zoverre de verzoekende partij aangeeft dat de verwerende partij in de bestreden beslissing verkeerdelijk stelt dat de rechten van de beroepsindieners zouden worden geschonden, kan de Raad het verweer van de verwerende partij bijtreden waarbij ze uiteenzet dat het een materiële vergissing betreft en dat ze de bezwaarindieners bedoelt. Uit de bestreden beslissing blijkt afdoende dat de verwerende partij de aanpassing van de plannen zoals voorgesteld door de verzoekende partij in de administratieve beroepsprocedure te ingrijpend vindt en om die reden een nieuw openbaar onderzoek nodig acht om de rechten van derden, waaronder de bezwaarindieners, te vrijwaren.

Het middel wordt verworpen.

V. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

Aangezien de vordering tot vernietiging wordt verworpen kan de verzoekende partij niet als de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld worden beschouwd. Er bestaat bijgevolg geen grond om de gevraagde rechtsplegingsvergoeding aan de verzoekende partij toe te kennen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 november 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO