

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0020 van 16 januari 2013
in de zaak 1112/0735/A/4/0658

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jan STIJNS
kantoor houdende te 3001 Leuven, Philipssite 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 18 juni 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 19 april 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Geetbets van 13 december 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de heer [REDACTED] een verkavelingsvergunning verleend voor het wijzigen van een vergunde verkaveling.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 oktober 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en haar advocaat Tina MERCKX die loco advocaat Jan STIJNS verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is 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. FEITEN

Op 3 oktober 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de heer [REDACTED] (hierna de aanvrager) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Geetbets een aanvraag in voor het wijzigen van een vergunde verkaveling 85/V/212 van 20 augustus 1991, gelegen aan de [REDACTED] te Geetbets, waarbij kavel 4 zou worden gesplitst in twee kavels voor halfopen bebouwing.

Het bouwperceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan 'Tienen-Landen', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 oktober 2011 tot 10 november 2011, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gewestelijke erfgoedambtenaar brengt op 28 oktober 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Geetbets verleent op 13 december 2011 een voorwaardelijke verkavelingsvergunning aan de aanvrager. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwingen op de omliggende percelen, brengt de voorgestelde verkavelingswijziging de goede ordening van het gebied niet in het gedrang.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het voorstel wordt verduidelijkt door middel van het plan.

Deze wijziging heeft geen nadelige gevolgen voor de aangelanden en doet geen afbreuk aan het oorspronkelijk opzet van de verkaveling.

...

Behandeling van de ingediende bezwaren door het college:

1. De verkaveling is gelegen in de landelijke bouwzone langs de [REDACTED] en in deze straat (omgeving) staan al veel woningen in halfopen bebouwing. De voorgestelde bebouwing zal zeker passen in deze omgeving.
2. De bouwlijn lag al vast bij de oorspronkelijke verkaveling en hiervoor is er geen wijziging aangevraagd.
3. De bouwdiepte van 15 meter op het gelijkvloers en op 12 meter op het verdiep is van toepassing op bijna alle woningen in de omgeving en is zeker niet storend.
4. de bouwvrije strook van 3m is algemeen aangenomen en voldoende om een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. De aanpalende bebouwing staat ook op 3m zodat de afstand tussen de gebouwen 6 meter blijft.
5. het bouwvolume is niet overdreven groot en zal in de omgeving niet opvallen gelet op gelijkaardige bouwvolumes in de omgeving.
6. Meer dan de helft van de woningen in de straat zijn gekoppelde woningen. De Motte is geen Beschermd Dorpsgezicht en de Beschermd watermolen ligt meer dan 240 meter van deze verkaveling. De Gewestelijk erfgoedambtenaar heeft in zijn advies van 28 oktober 2011 gesteld dat de erfgoedimpact door de vergunningverlenende overheid moet beoordeeld worden omdat dit project voor hun niet prioritair is. Het college is van oordeel dat deze verkavelingswijziging geen erfgoedimpact heeft op de omliggende beschermde monumenten. De Watermolen is meer dan 240 meter van de verkaveling gelegen en de beschermde kerkhofmuur staat aan de overkant van de [REDACTED].
7. De aanvrager van deze verkavelingswijziging heeft geen boodschap aan een ruiloperatie. Het college wenst op deze ruil niet in te gaan, het perceel in het [REDACTED] kan zeker niet in aanmerking komen voor bebouwing.

Besluit: het ingediende bezwaar wordt ongegrond bevonden.

...

Het college van burgemeester en schepenen geeft de wijziging aan de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

1. de verkavelaar moet voldoen aan de reglementeringen van de nutsbedrijven, zijnde het verkavelingsreglement en de offerteregels van INFRAX;
2. Voorafgaandelijk aan de uitvoering van deze verkavelingswijziging moet de aanvrager een attest van volgende betalingen overmaken aan het college:

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 18 januari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 april 2012 om de verkavelingsvergunning voorwaardelijk te verlenen.

Na de hoorzitting van 19 april 2012 beslist de verwerende partij op 19 april 2012 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning voorwaardelijk te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

c) De aanvraag maakt deel uit van de vlekvormige en ruimtelijk weinig gestructureerde kern van Geetbets. Het project voorziet in een verdichting van één wooneenheid naar twee wooneenheden. De kernstructuur van Geetbets wordt visueelruimtelijk vertaald in de dichtere bebouwing, de aanwezigheid van de kerk, enkele openbare voorzieningen en een aantal winkels. Binnen deze kern komen verschillende landelijke bebouwingsvormen voor, waaronder ook de halfopen bebouwing.

Langs de [REDACTED] komen eveneens verschillende bebouwingsvormen en architectuurstijlen voor, die elk een reflectie zijn van de maatschappelijke en stedenbouwkundige tijdsgeest waarin ze ontwikkeld werden. Enkele oude hoevegebouwen dateren vermoedelijk uit de 19de eeuw, enkele open bebouwingen werden opgericht in de tweede helft van vorige eeuw en de halfopen bebouwingen werden begin deze eeuw opgericht. Deze verschillen zijn waarneembaar aan de inplantings- en bebouwingsvormen, de materialen, terreininrichting en -groottes en architectuurstijlen. De verdichting van één naar twee wooneenheden binnen de kern van Geetbets is dus verenigbaar met de plaatselijke bebouwingsvormen, haar specifieke kernstructuur, met de beleidsvisies uit de omzendbrief van 1997 en weerspiegelt tevens een duurzaam ruimtegebruik.

d) De voorziene kavels hebben een grootte van 5a50. Per kavel is er voldoende plaats voor de aanleg van een voor- en achtertuin. De doorgroening is hierdoor verzekerd. Kavels van 5a50ca geven per hectare een normale bebouwingsdichtheid voor een kern. De gangbare stedenbouwkundige principes zoals bouwdiepten van 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping, bouwvrije stroken van 3m, een kroonlijsthoogte van 6m af te werken met een zadeldak, worden gerespecteerd. De voorgevelbouwlijn wijzigt niet ten aanzien van de oorspronkelijke verkaveling. Het voorziene gabarit stemt overeen met wat er in de omgeving gebouwd staat.

Een gelijkaardige verkaveling van drie maal 2 woningen onder één kap aan het einde van de [REDACTED], werd in 2006 al vergund. Deze kavels zijn allemaal 5 are groot. In de [REDACTED] staan momenteel 17 woningen waarvan 6 in open verband, 1 in gesloten verband en 10 in halfopen verband.

Het project is bestaanbaar op de voorgestelde locatie, verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en brengt de verdere ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang.

e) De Motgracht en de Gete, lopen parallel en zuidelijk van de [REDACTED] en zijn lager gelegen. Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, was tot voor kort bijna geheel bebost met vooral sparren. Deze werden vooraan al verwijderd. Door de resterende bebossing is het zicht naar de lager gelegen waterlopen nog steeds afgeblokt. De verkavelingswijziging wijzigt hieraan niets.

f) De beschermde molenhoeve ligt op meer dan 240m van de projectzone. Na het woonlint volgt een open agrarische zone met zicht op de hele landelijke omgeving, de molen en de beekvalleien. Het project heeft geen belangrijke impact op het bestaande straatbeeld; het is er slechts een klein onderdeel van. Aan de overzijde van de straat blijft het bestaande zicht op de kerk en de bijhorende ommuring behouden. De toeristische belevingswaarde voor wandelaars en fietsers door de [REDACTED] blijft ongewijzigd. Het project vormt geen stoorelement in de straat en zorgt voor een gekende invulling van het straatbeeld met twee woningen met gangbaar gabarit, voortuin en oprijlaan.

g) Kavel 4 uit de oorspronkelijke verkaveling was langs de rechter zijdelingse perceelgrens 48.5m diep. In het voorstel wordt de diepte van beide nieuwe kavels gereduceerd (ongeveer tot 41m diepte), dit om een betere toegang tot de achtergelegen kavel 2 en het naastgelegen perceel, dat geen deel uitmaakt van de verkaveling maar ook eigendom is van de verkavelaar, te verzekeren. Deze wijziging van perceelsafmetingen dient op het plan correct aangeduid te worden. Dit kleine restperceel (op plan genummerd als 225/R/restant) dient gevoegd te worden bij de achtergelegen kavel 2, en krijgt tevens een agrarische bestemming.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de verdichting van één naar twee wooneenheden past binnen het beleidskader van het KB van 1972, de omzendbrief van 1997 aangaande de landelijke dorpen en geeft vorm aan een duurzaam ruimtegebruik; de verdichting is op maat van de kern van Geetbets;*
- binnen de [REDACTED] komt de halfopen bebouwingsvorm het meest voor;*
- de gangbare stedenbouwkundige bebouwingsprincipes worden toegepast met als resultaat een gabarit dat in de omgeving past;*
- de voorgevelbouwlijn wijzigt niet ten opzichte van de oorspronkelijke verkaveling;*
- de percelen bieden ruimte voor voldoende doorgroening;*
- het zicht op de Motgracht, de Gete, de beschermde Molen en de kerk met ommuring wijzigt niet;*
- het project is een logische ruimtelijke en stedenbouwtechnische invulling binnen het straatbeeld, waar verlinting voorzien is en deze verlinting bijna geheel gerealiseerd is met behoud van het landelijk belevingsgevoel; de toeristische en landelijke belevingswaarde voor wandelaars en fietsers in de [REDACTED] wijzigen niet met de verdere invulling van dit lint.*

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden en/of lasten opgelegd te worden:

- de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen dienen strikt nageleefd te worden en de opgelegde financiële lasten betaald voorafgaandelijk aan de uitvoering van de verkavelingswijziging, gezien alle eventuele uitbreidingen van elektriciteit, TV-distributie, gas, water, telefoon, openbare verlichting, riolering, etc. volledig ten laste van de verkavelaar vallen;*
- de stedenbouwkundige voorschriften (als bijlage) vervangen de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften voor de twee nieuwe bouwkavels; voor de andere kavels blijven de oorspronkelijke stedenbouwkundige voorschriften behouden;*
- de restkavel 4.III met nr. 225/R/restant, dient op plan correct aangeduid te worden, en dient gevoegd te worden bij de oorspronkelijke kavel 2 en krijgt dezelfde agrarische bestemming;*
- de constructie (op plan aangeduid als schuil A.T.B.) die gedeeltelijk gelegen is op de bouwkavel 4.I en gedeeltelijk op de restkavel 4.III, dient voorafgaandelijk aan de uitvoering van de verkaveling gesloopt te worden.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 8 mei 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 18 juni 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij tegenover het bouwperceel woont. Dit wordt door de verwerende partij niet betwist.

De verzoekende partij stelt dat de [REDACTED] visueel kan verdeeld worden in een gedeelte met open bebouwing en een gedeelte met halfopen bebouwing. Het behoud van de concentratie van halfopen bebouwing in het ene deel staat volgens de verzoekende partij garant voor het behoud van het landelijk karakter. Door de bestreden beslissing dreigt dit volgens de verzoekende partij verloren te gaan omdat een vergunning wordt verleend voor halfopen bebouwing tussen de bestaande open bebouwing.

De verzoekende partij zet derhalve op voldoende wijze uiteen welke hinder ze vreest te zullen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing. De verzoekende partij ontwikkelt ter zake overigens ook middelen. Ze toont derhalve aan een belang te hebben om het beroep bij de Raad in te stellen omwille van de hinder en nadelen die ze vreest te zullen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

Of de vrees van de verzoekende partij al dan niet terecht is en of de middelen die de verzoekende partij ter zake ontwikkelt al dan niet ontvankelijk en/of gegrond wordt bevonden, betreft een beoordeling van de middelen, die geen afbreuk kan doen aan de vaststelling dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift hinder en nadelen omschrijft die ze ten gronde ter beoordeling wenst voorleggen door middel van haar beroep.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel en derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel, stellende dat de bestreden beslissing strijdig zou zijn “met het principe van de goede ruimtelijke ordening opzichtens de bestemming van het gebied conform het gewestplan”.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De [REDACTED] lag oorspronkelijk in een waardevol landelijk agrarisch gebied hetgeen later bij MB 24.03.1978 werd gewijzigd in een woongebied met landelijk karakter. Alsdan werd immers vastgesteld dat in de gemeente woonbehoefte was ontstaan, tevens voor burgers die niet werkzaam waren in de landbouw. Daar het gewest evenwel geen afbreuk wenste te doen aan het landelijk en sterk landbouwgericht gemeentelijk uitzicht werd het gebied niet louter omgevormd naar een bouwzone, maar werd evenwel expliciet vereist dat het landelijk karakter behouden bleef.

Thans dient men vast te stellen dat in principe de [REDACTED] visueel in twee delen kan worden verdeeld, enerzijds een gedeelte waar reeds halfopen-bebouwingen aanwezig zijn en anderzijds een gedeelte waar enkel open-bebouwingen aanwezig zijn. Door de halfopen-bebouwingen te concentreren in een bepaald gedeelte van de straat en het overige gedeelte open-bebouwing te laten, slaagt men er in het landelijk karakter van het woongebied in stand te houden.

Het perceel nummer 225R, waarop de bestreden verkavelingsvergunning betrekking heeft, is gelegen in het gedeelte van de straat waar tot op heden, aan beide zijden van de weg, enkel woningen in open-bebouwing zijn ingeplant.

...

De bestreden verkavelingsvergunning is dan ook niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wanneer zij voorziet in oprichten van een halfopen-bebouwing binnen het gedeelte van de straat met vrijstaande woningen en dus door een halfopen-bebouwing toe te laten buiten de reeds bestaande cluster. Wanneer men immers het principe 'goede ruimtelijke ordening' analyseert, dient vastgesteld te worden dat gekeken dient te worden naar de directe omgeving, met name de percelen die grenzen aan het geviseerde perceel.

...

Zoals blijkt uit het voorgaande wordt in het kader van de toekenningen van de vergunning enkel gekeken naar de [REDACTED] in haar algemeenheid terwijl aan de concrete onmiddellijke omgevingskenmerken van het kwestieuze perceel wordt voorbijgegaan.

Evenwel werd door de Raad van State herhaaldelijk reeds gesteld dat de onmiddellijke omgeving, i.e. de percelen rondom het kwestieuze perceel, als in overweging dienen te worden genomen.

...

Daarnaast werd tevens door de Raad van State opzichts de evaluatie van een vergunningsaanvraag betreffende het aspect van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening gesteld dat de ruimere omgeving in overweging mag genomen worden, doch evenwel dat de plaatselijke onmiddellijke omgeving doorslaggevend dient te zijn.

...

9. Door (i) het nalaten de directe omgeving (i.e. aangrenzende percelen) van het kwestieuze perceel met het oog op de ruimtelijke ordening in overweging te nemen en (ii) alleszins hieromtrent een onvoldoende motivering te voorzien wordt het zorgvuldigheids- en het motiveringsbeginsel geschonden.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Ontegensprekelijk bevinden er zich in de onmiddellijke omgeving immers verschillende bebouwingstypologieën met zowel vrijstaande, halfopen als gesloten bebouwingen.

Zo staan in de [REDACTED] momenteel 17 woningen, waarvan zes in open verband, één in gesloten verband en tien in halfopen verband. (Binnen de [REDACTED] komt de halfopen bebouwingsvorm m.a.w. zelfs het meest voor.)

Verzoekende partij houdt in zijn verzoekschrift dan ook verkeerdelijk voor dat in de onmiddellijke omgeving enkel open bebouwingen zouden staan.

Evenmin klopt de stelling van verzoekende partij dat het correcter is om de aanvraag te toetsen aan de bebouwing die zich op de aangrenzende percelen van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, bevindt.

Ook de overzijde van de straat, en het einde van de straat, behoren tot de 'onmiddellijke omgeving'.

Niet de situatie op de aanpalende percelen bepaalt (uitsluitend) de 'onmiddellijke omgeving', maar wel de situatie binnen een bepaalde straal rond het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft (m.a.w. zowel de aangrenzende percelen, als de overige percelen in de straat binnen die bepaalde straal), omvat het begrip 'onmiddellijke omgeving'.

Dit blijkt overigens uitdrukkelijk uit de vigerende rechtspraak:

...

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht rekening gehouden met de [REDACTED] in haar algemeenheid, en heeft hierbij dienen vast te stellen dat de onmiddellijke omgeving in casu gekenmerkt wordt door verschillende bouwtypologieën, met zowel vrijstaande, halfopen als gesloten bebouwingen.

De in de aanvraag tot verkavelingswijziging voorgestelde typologie van halfopen bebouwing is hier dus geenszins vreemd in het straatbeeld. Sterker nog, binnen de [REDACTED] komt de halopen bebouwingsvorm zelfs het meest voor!

Daarenboven is de voorgestelde bebouwingsvorm (halfopen bebouwing) geenszins strijdig met de van toepassing zijnde planologische bestemmingsvoorschriften van een woongebied met landelijk karakter. Nergens worden in de bestemmingsvoorschriften immers halfopen bebouwingen in een woongebied met landelijk karakter verboden. De stelling van verzoekende partij dat het landelijk karakter van het woongebied verloren zal gaan door een halfopen bebouwing toe te laten in een gedeelte van de straat waar momenteel enkel open bebouwingen voorkomen, kan dan ook niet worden aangenomen.

Overigens, in dit kader wenst verwerende partij er nog op te wijzen dat verzoekende partij zich dient te realiseren dat zowel de woning van verzoekende partij, als het perceel waarop de verkavelingswijziging betrekking heeft, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied. In een dergelijke zone, en gelet op de algemene groeiende tendens tot verdichting met het oog op een duurzaam ruimtegebruik, is het dan ook niet vreemd dat er een halfopen bebouwing toegelaten wordt op een perceel van ca. 11 are groot. Het is overigens ook in die optiek van verdichting en duurzaam ruimtegebruik, dat er in 2006 ook reeds een gelijkaardige verkaveling van drie maal twee woningen onder één kap aan het einde van de [REDACTED] werd vergund.

Van enige 'flagrante verloochening van de goede ruimtelijke ordening', zoals verzoekende partij in zijn verzoekschrift voorhoudt, kan er in casu dan ook geen sprake zijn.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing daarentegen terecht geoordeeld dat een halfopen bebouwing op het kwestieuze perceel kan worden vergund, gelet op het feit dat deze bebouwingsvorm in de onmiddellijke omgeving reeds het meest voorkomt.

Van enige schending van de goede ruimtelijke ordening kan er in casu dan ook absoluut geen sprake zijn.

Evenmin schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel. Verwerende partij heeft bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening terecht rekening gehouden met de ██████ in haar algemeenheid, zijnde de 'onmiddellijke omgeving', en heeft zich niet louter toegespitst op de bebouwing op de aanpalende percelen. Verwerende partij heeft de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing tevens op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd, en heeft wel degelijk met kennis van zaken haar beslissing genomen.

Tenslotte kan er van enige schending van het motiveringsbeginsel evenmin sprake zijn. De bestreden beslissing werd immers afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven, meer bepaald o.a. door verwijzing naar de geldende planologische bestemmingsvoorschriften en door de beschrijving van de onmiddellijke omgeving, zijnde de ██████ in haar algemeenheid. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Het correcte verloop van het dossier en het feit dat verwerende partij in haar besluitvorming met alle relevante feitelijke en juridische elementen heeft rekening gehouden, blijkt ook uit het administratief dossier.

Van enige schending van de goede ruimtelijke ordening, van het zorgvuldigheidsbeginsel en / of van het motiveringsbeginsel kan er in casu dan ook geen sprake zijn.

...

2.

In het derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel, stellende dat de bestreden beslissing strijdig zou zijn “met het principe van de goede ruimtelijke ordening opzichtsens de bestaande bebouwingsdichtheid”.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De creatie van een halfopen-bebouwing op het perceel 225R in de ██████ zorgt voor een onverantwoordbare toename van de bebouwingsindex in dat concrete gedeelte van de straat.

Zoals hoger reeds vermeld, heeft het begin van de ██████ andere karakteristieke kenmerken dan het einde van de straat. Het gedeelte van de straat waar het perceel 225R gelegen is, wordt omgeven door ruime kavels waarop open-bebouwingen zijn ingepland.

Door het inplanten van een duowoning op een perceel dat eigenlijk voorzien was voor slechts één woning wordt onmiddellijk de bebouwingsindex van het perceel 225R verdubbeld ten opzichte van de omliggende percelen.

...

Bij nazicht van de beslissing van de Bestendige Deputatie d.d. 19.04.2012 dient vastgesteld te worden dat hierin enkel wordt verwezen naar de algemene principes opzichtsens toegestane bebouwingsdichtheden in kernen.

...

Aan de concrete situatie zoals ze zich voordoet in de [REDACTED], meer bepaalde het gedeelte waar thans enkel open-bebouwingen aanwezig zijn, wordt evenwel geen aandacht geschonken, alleszins wordt niet gemotiveerd waarom hiervan wordt afgeweken.

Zoals reeds aangehaald sub 8, dient bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zoals opzichters het aspect van de bebouwingsindex de concrete onmiddellijke omgevingskenmerken van het kwestieuze perceel in overweging worden genomen, i.e. de grote omliggende percelen waarop enkel huizen in open-bebouwing zijn ingeplant zodat een grote tuin aanwezig is.

...

Gelet op het voorgaande werd dan ook een afbreuk gedaan aan het redelijkheidsbeginsel, daar enkel de algemeen gangbare dichtheden in kernen in overweging werden genomen terwijl aan de concrete situatie in dat gedeelte van de [REDACTED] volledig werd voorbijgegaan. Minstens schendt de bestreden beslissing het motiveringsbeginsel daar opzichtens de verloochening van de concrete bebouwingsindex ter plaatse met het oog op de goede ruimtelijke ordening geen motivering werd voorzien.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Door op het betrokken perceel een halfopen bebouwing toe te laten, zullen de twee kavels elk nog 5a50ca groot zijn.

Dergelijke kavels van zulk een grootte geven per hectare een normale bebouwingsdichtheid voor een kern in het buitengebied.

Immers, in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt een woningsdichtheid van minimaal 15 woningen per hectare als een dichtheid eigen aan een woonkern in buitengebied beschouwd.

Gelet op de algemene groeiende tendens tot verdichting, kan de halfopen bebouwing in casu, met elk een perceel van meer dan 5 are, dan ook aanvaard worden.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat de halfopen bebouwing in casu geenszins in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Van enige schending van het principe van de goede ruimtelijke ordening kan er in casu dan ook geen sprake zijn.

Verder kan er in casu evenmin sprake zijn van enige schending van het redelijkheidsbeginsel. De bestreden beslissing komt, in het licht van de vermelde motieven, geenszins als onredelijk voor, doch uit de bestreden beslissing blijkt daarentegen op ontegensprekelijke wijze dat verwerende partij, vertrekkende van de motieven, in alle redelijkheid tot de genomen beslissing is gekomen. Daarenboven wordt er door de bestreden beslissing ook zeker geen kennelijk onredelijke situatie voor verzoekende partij gecreëerd: het is overdreven om te stellen dat de vervanging van één open bebouwing door één halfopen bebouwing tot een onverantwoorde toename van de bebouwingsindex / bebouwingsdichtheid zou leiden.

Evenmin schendt de bestreden beslissing overigens de formele en/of materiële motiveringsplicht. De bestreden beslissing werd immers afdoende, pertinent, behoorlijk,

concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven, meer bepaald o.a. door verwijzing naar de geldende planologische bestemmingsvoorschriften. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming wel degelijk uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Het correcte verloop van het dossier en het feit dat verwerende partij in haar besluitvorming met alle relevante feitelijke en juridische elementen heeft rekening gehouden, blijkt ook uit het administratief dossier. Van enige schending van het formele en/of materiële motiveringsbeginsel kan in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Tenslotte schendt de bestreden beslissing ook geenszins het zorgvuldigheidsbeginsel. Dit onderdeel van het middel kan trouwens hoe dan ook niet worden weerhouden, vermits verzoekende partij in zijn verzoekschrift helemaal niet uiteenzet op welke manier er dan sprake zou zijn van deze beweerde schending. Verzoekende partij werkt deze beweerde schending niet uit in zijn verzoekschrift, hoewel artikel 4.8.16, §3, 5° VCRO nochtans uitdrukkelijk bepaalt dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift niet alleen dient op te geven welke regelgeving zij door de bestreden beslissing geschonden acht, maar ook op welke wijze deze regelgeving naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt. De beweerde schending van het zorgvuldigheidsbeginsel kan dan ook niet worden aangenomen.

De bestreden beslissing schendt geenszins de goede ruimtelijke ordening, het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en / of het redelijkheidsbeginsel.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde een wijziging impliceert van kavel 4 van een verkavelingsvergunning die werd verleend op 2 augustus 1991. Volgens de stedenbouwkundige voorschriften bij deze verkavelingsvergunning zijn kavel 3 en kavel 4 bestemd voor een “alleenstaande eengezinswoning met landelijk karakter en maximum twee bouwlagen”.

In het aangevraagde project wordt kavel 4 opgesplitst in twee loten voor halfopen bebouwing, waarbij de oppervlakte van de nieuwe loten respectievelijk 5a24ca en 5a45ca bedraagt.

2.

De verzoekende partij stelt onder het eerste en het derde middel in essentie dat de bestaande toestand in het deel van de [REDACTED] waarin het bouwperceel is gelegen, bestaat uit open bebouwing en een beperkte bebouwingsdichtheid heeft. Volgens de verzoekende partij zou de verwerende partij daar geen rekening mee hebben gehouden bij de beoordeling van het aangevraagde, waardoor het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel zou zijn geschonden.

3.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of vergunningverlenend bestuursorgaan de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name

of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan dient overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand. Deze beoordeling moet in concreto gebeuren.

3.

Uit de overwegingen van het bestreden besluit, zoals aangehaald onder de feiten uiteenzetting, blijkt dat de verwerende partij bij haar beoordeling van het aangevraagde onder meer uitgaat van volgende feitelijke gegevens:

- de aanvraag maakt deel uit van de vlekvormige en ruimtelijk weinig gestructureerde kern van Geetbets;
- de kernstructuur van Geetbets wordt visueel ruimtelijk vertaald in dichtere bebouwing;
- binnen deze kern komen verschillende landelijke bebouwingsvormen voor, waaronder ook de halfopen bebouwing;
- langs de [REDACTED] komen verschillende bebouwingsvormen en architectuurstijlen voor; deze verschillen zijn waarneembaar aan de inplantings- en bebouwingsvormen, de materialen, terreininrichting en -groottes en architectuurstijlen;
- in de [REDACTED] staan momenteel 17 woningen waarvan 6 in open verband, 1 in gesloten verband en 10 in halfopen verband;
- een gelijkaardige verkaveling van drie maal 2 woningen onder één kap aan het einde van de [REDACTED], werd in 2006 al vergund; deze kavels zijn allemaal 5 are groot;
- de voorziene kavels hebben een grootte van 5a50; per kavel is er voldoende plaats voor de aanleg van een voor- en achtertuin; de gangbare stedenbouwkundige principes zoals bouwdiepten van 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping, bouwvrije stroken van 3m, een kroonlijsthoogte van 6m af te werken met een zadeldak, worden gerespecteerd; de voorgevelbouwlijn wijzigt niet ten aanzien van de oorspronkelijke verkaveling; het voorziene gabarit stemt overeen met wat er in de omgeving gebouwd staat.

De verzoekende partij toont niet aan dat deze feitelijke gegevens onjuist zijn.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing, op grond van de hiervoor aangehaalde feitelijke gegevens, dat de verdichting van één naar twee wooneenheden binnen de kern van Geetbets verenigbaar is met de plaatselijke bebouwingsvormen, met haar specifieke kernstructuur en met de beleidsvisies uit de omzendbrief van 1997, tevens een duurzaam ruimtegebruik weerspiegelt en dat de kavels van 5a50ca per hectare een normale bebouwingsdichtheid geven voor een kern.

De verwerende partij komt in de bestreden beslissing tenslotte tot de conclusie dat de vergunning in aanmerking komt voor vergunning om reden dat “de verdichting van één naar twee wooneenheden past binnen het beleidskader van het KB van 1972”, “de omzendbrief van 1997 aangaande de landelijke dorpen” en vorm geeft aan een duurzaam ruimtegebruik, dat de verdichting op maat is van de kern van Geetbets, dat binnen de [REDACTED] de halfopen bebouwingsvorm het meest voorkomt, dat de gangbare stedenbouwkundige bebouwingsprincipes worden toegepast met als resultaat een gabarit dat in de omgeving past, dat de voorgevelbouwlijn niet wijzigt ten opzichte van de oorspronkelijke verkaveling, dat de percelen ruimte bieden voor voldoende doorgroening, dat het zicht op de Motgracht, de Gete, de beschermde Molen en de kerk met ommuring niet wijzigt, dat het project een logische ruimtelijke en stedenbouwtechnische invulling is binnen het straatbeeld, waar verlinting voorzien is en deze

verlating bijna geheel gerealiseerd is met behoud van het landelijk belevingsgevoel en dat de toeristische en landelijke belevingswaarde voor wandelaars en fietsers in de [REDACTED] niet wijzigt met de verdere invulling van dit lint.

De verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling en de conclusie in het bestreden besluit onjuist is of kennelijk onredelijk is door de argumentatie dat de percelen die “direct” grenzen aan het bouwperceel bestemd zijn voor open bebouwing. Er moet overigens vastgesteld worden dat de “gelijkaardige verkaveling”, waarvan sprake in de bestreden beslissing, zich situeert op enkele percelen van het bouwperceel.

De verzoekende partij toont evenmin aan dat het in de concrete omstandigheden van de zaak kennelijk onredelijk zou zijn de [REDACTED] te beschouwen relevante omgeving bij de beoordeling van de aanvraag. De gegevens zoals ze blijken uit het administratief dossier bevestigen dat de [REDACTED] bestaat uit een beperkt aantal woningen, waarvan het merendeel in de halfopen bebouwingsvorm.

De verzoekende partij slaagt er derhalve niet in aan te tonen dat de bestreden vergunning strijdig zou zijn met een goede ruimtelijke ordening op grond van het enkele gegeven dat de directe naastliggende percelen van het bouwperceel, of een bepaald deel van de [REDACTED], enkel zou kunnen dienen voor open bebouwing en het vergunnen van een halfopen bebouwing daardoor strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening naar de “bestemming van het gebied”, hetzij naar de “bestaande bebouwingsindex”.

Het eerste en derde middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel, stellende dat de bestreden beslissing strijdig zou zijn “met het principe van de goede ruimtelijke ordening opzichts de concrete inplanting van de duowoning”.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Het geviseerde perceel 225R is gelegen in een bocht van de [REDACTED]. De inplanting van de bebouwing wordt voorzien op respectievelijk 13,38 meter (lot I) en 12,00 meter (lot II) van de weg.

Gelet op de inplanting van de duowoning in een bocht betaamt het niet enkel de voorgevelbouwlijn in meter te vergelijken met de omliggende woningen, maar betaamt het tevens visueel een evaluatie te maken met het oog op de goede ruimtelijke ordening.

...
...

Wanneer men opzichts de bebouwing van het perceel 225R louter stelt dat deze de bebouwingslijn van het perceel 218K dient te respecteren, met name respectievelijk 13,38 meter (lot I) en 12,00 meter (lot II), zou dit betekenen dat het bebouwing in casu als volgt zou worden ingepland:

...
...

Bij het inplanten van de bebouwing in de bocht op voormelde afstand van de weg, zorgt men er voor dat bij het bebouwen van het perceel 225N men met een probleem wordt geconfronteerd. Meer bepaald zal alsdan rekening dienen gehouden te worden met de

inplanting van de bebouwing op perceel 225R. In die zin zal dit er dus voor zorgen dat de gebouwen op perceel 225N en 218K niet meer op één lijn kunnen geplaatst worden zodat een flagrante afbreuk zal gedaan worden aan de goede ruimtelijke ordening.

...

Evenwel kan men nu reeds op dit euvel anticiperen door rekening te houden met de inplanting van de gebouwen op de percelen 228T en 218K zodat niet enkel thans maar ook opzichtsens toekomstige bebouwing van het perceel 225N de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd. In die zin is het dan ook essentieel de bouwlijn voor het perceel 225R verder van de straat te verwijderen en de bebouwing in te inplanting zoals hieronder aangegeven.

...

Dit zou er immers voor zorgen dat niet enkel de bebouwing van perceel 225R, maar ook een eventuele bebouwing van perceel 225N visueel strookt met de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het voorgaande is de bestreden verkavelingsvergunning dan ook door het concrete plan opzichtsens de inplanting van de duowoning op het perceel 225R niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij analyse van de beslissing van de Bestendige Deputatie d.d. 19.04.2012 dient vastgesteld te worden dat, niettegenstaande dit aspect werd opgeworpen, wordt voorgehouden dat inplanting van de bebouwing in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

...

Uit de beschrijving van voormelde motieven met het oog op de toekenning van de vergunning tot verkavelingswijziging, dient vastgesteld te worden dat enkel rekening werd gehouden met de mathematische overeenstemming van de inplantingsplannen met de percelen in de omgeving. Evenwel werd aan het visueel aspect, zoals uiteengezet sub 10, volledig voorbijgegaan.

Gelet op het voorgaande werd dan ook een afbreuk gedaan aan het redelijkheidsbeginsel, daar enkel het mathematisch aspect (en niet het visueel aspect) in overweging werd genomen. Minstens schendt de bestreden beslissing het motiveringsbeginsel daar opzichtsens de verloochening van het visueel aspect geen motivering werd voorzien.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Zo beoogt de voorliggende aanvraag tot verkavelingswijziging geenszins een wijziging van de bouwlijn t.o.v. de oorspronkelijke verkaveling. De bouwlijn lag m.a.w. al vast bij de oorspronkelijke verkaveling. Thans kan dan ook niet meer worden opgeworpen dat de bouwlijn te dicht bij de straat gelegen zou zijn.

Daarenboven is het, in tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, geenszins zo dat het perceel in kwestie aan een bocht gelegen is. Hoogstens kan vastgesteld worden dat de straat ter hoogte van het perceel 228T een lichte bocht vormt, en dat deze bocht ter hoogte van het kwestieuze perceel 225R stopt en de straat aldaar weer recht loopt. Hoogstens kan er dan ook sprake zijn van een bijzonder zwakke bocht ter hoogte van de percelen 228T en 225R, waardoor er ook slechts een marginaal verschil zal zijn qua inplanting van de woningen op de aangrenzende percelen. Het visuele aspect, zijnde het

verschil van inplanting van de verschillende bestaande en toekomstige woningen naast elkaar, zal hierdoor dan ook slechts verwaarloosbaar en geenszins storend zijn, in tegenstelling tot wat verzoekende partij in zijn verzoekschrift voorhoudt.

Bovendien zal de halfopen bebouwing, net zoals de andere woningen in de straat, ingeplant worden op 12m vanaf de as van de weg, en zal de bebouwing in de straat de vorm van de straat dan ook volgen, hetgeen toch geenszins als storend, doch eerder als rustgevend (de glooiing van de straat wordt gevolgd), kan beschouwd worden. Het behoort daarenboven tot de normale praktijk om de bouwlijn / inplanting te bepalen vanaf de as van de weg.

Van een 'flagrante afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening' kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Verwerende partij heeft daarentegen terecht geoordeeld dat de voorliggende aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Hierbij heeft zij geenszins enkel rekening gehouden met de mathematische overeenstemming van de inplantingsplannen met de percelen in de omgeving, maar heeft zij ook het visuele aspect in overweging genomen.

De bestreden beslissing is dan ook zeker niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening genomen.

Verder kan er in casu evenmin sprake zijn van enige schending van het redelijkheidsbeginsel. De bestreden beslissing komt, in het licht van de vermelde motieven, geenszins als onredelijk voor, doch uit de bestreden beslissing blijkt daarentegen op ontegensprekelijke wijze dat verwerende partij, vertrekkende van de motieven, in alle redelijkheid tot de genomen beslissing is gekomen. Daarenboven wordt er door de bestreden beslissing ook zeker geen kennelijk onredelijke situatie voor verzoekende partij gecreëerd (de bouwlijn blijft behouden zoals vergund in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning, en de bouwlijn volgt de vorm van de straat, hetgeen rustgevend werkt en tot de normale praktijk behoort; het visuele aspect werd hierbij zeker niet verloochend).

Evenmin schendt de bestreden beslissing overigens de formele en/of materiële motiveringsplicht. De bestreden beslissing werd immers afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven, meer bepaald o.a. door verwijzing naar de geldende planologische bestemmingsvoorschriften. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming wel degelijk uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Het correcte verloop van het dossier en het feit dat verwerende partij in haar besluitvorming met alle relevante feitelijke en juridische elementen heeft rekening gehouden, blijkt ook uit het administratief dossier. Van enige schending van het formele en/of materiële motiveringsbeginsel kan in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Tenslotte schendt de bestreden beslissing ook geenszins het zorgvuldigheidsbeginsel. Dit onderdeel van het middel kan trouwens hoe dan ook niet worden weerhouden, vermits verzoekende partij in zijn verzoekschrift helemaal niet uiteenzet op welke manier er dan sprake zou zijn van deze beweerde schending. Verzoekende partij werkt deze beweerde

schending niet uit in zijn verzoekschrift, hoewel artikel 4.8.16, §3, 5° VCRO nochtans uitdrukkelijk bepaalt dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift niet alleen dient op te geven welke regelgeving zij door de bestreden beslissing geschonden acht, maar ook op welke wijze deze regelgeving naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt. De beweerde schending van het zorgvuldigheidsbeginsel kan dan ook niet worden aangenomen.

...”

De verzoekende partij dupliceert dat de verwerende partij uitsluitend verwijst naar de mathematische overeenstemming van de inplantingsplannen met de percelen in de omgeving en enkel stelt dat het visuele aspect in overweging wordt genomen, zonder te preciseren op welke wijze.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en meer bepaald met betrekking tot de bebouwbare zone op de in het project voorziene loten, geen rekening zou gehouden hebben met het feit dat het bouwperceel gelegen is in een bocht.

De verzoekende partij bouwt haar middel uit vanuit de premisse dat de voorgevelbouwlijn van het nog onbebouwd naastliggend perceel (perceel 225N) in het verlengde ligt van de voorgevelbouwlijn van het betrokken bouwperceel. Deze premisse is echter foutief, zoals blijkt uit het plan van de verkaveling 85/V/212 van 20 augustus 1991. Het door de verzoekende partij bedoelde perceel 225N maakt als kavel 3 deel uit van deze verkavelingsvergunning.

De stedenbouwkundige voorschriften luiden onder meer als volgt:

“ ...

B. Inplanting : Bouwlijn 12 m uit de as van de voorliggende weg.

...”

De voorgevelbouwlijn van het perceel 225N situeert zich derhalve 12 m uit de as van de voorliggende weg en niet zoals de verzoekende partij voorhoudt in het verlengde van de voorgevelbouwlijn van het bouwperceel.

Het tweede middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 januari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ingrid VAN AKEN

Nathalie DE CLERCQ