

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0336
in de zaak met rolnummer 1415/0005/A/7/0014

Verzoekende partij	de heer Lodewijk MICHEL vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 september 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 juli 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de voorwaardelijke beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol van 26 maart 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een vergunning geweigerd voor het verkavelen van 3 percelen in 11 loten op de percelen gelegen te 2400 Mol, Sint-Apollonialaan zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie F, nummers 134k, 200a en 199a.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 september 2016.

Advocaat Annelore VERBEECK *loco* advocaat Wim MERTENS voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 11 oktober 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol een aanvraag in voor een vergunning voor “het verkavelen van 3 percelen in 11 loten waarvan 6 loten voor halfopen bebouwing, 2 loten voor open bebouwing en 3 loten voor inlijving openbaar domein”.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Herentals-Mol’, vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Mol’, goedgekeurd op 10 juli 2012.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 november 2013 tot en met 4 december 2013, wordt één petitie ingestuurd.

De brandweer van Mol adviseert op 19 november 2013 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 22 november 2013 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 13 januari 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 26 maart 2014 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

- Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag:

De aanvraag voorziet in het verkavelen van 3 percelen in 11 loten waarvan 6 voor halfopen bebouwing, 2 voor open bebouwing en drie voor inlijving in het openbaar domein.

Het goed ligt volgens het gewestplan Herentals-Mol (KB van 28-07-1978) in een woongebied.

Het eigendom paalt aan een voldoende uitgeruste weg.

Het ontwerp voorziet een verkaveling van 3 percelen in 11 loten, waarvan er 6 bestemd zijn voor halfopen bebouwing en 2 • voor open bebouwing. De overige loten worden bij het openbaar domein gevoegd. Op loten 1 tot en met 6 worden eengezinswoningen (eventueel in combinatie met een zorgwoning) voorzien of tweegezinswoningen. Op loten 7 en 8 worden eengezinswoningen voorzien (eventueel in combinatie met een zorgwoning) of meergezinswoningen.

- Proces verbaal van Openbaar Onderzoek:

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 05-11-2014 tot en met 04-12-2014, conform de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 05-05-2000 en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. In het kader van het openbaar onderzoek werd 1 bezwaar onder de vorm van een petitie ingestuurd.

Het bezwaar wordt deels weerlegd en deels weerhouden.

Het schriftelijk akkoord van de kaveleigenaars werd bijgevoegd.

...

- Interne adviezen:

Op 16-12-2013 werd door de sectie Mobiliteit een voorwaardelijk gunstig advies gegeven. Deze sectie stelt dat bij de opmaak van de bouwplannen in minstens 1 autostaanplaats per woonentiteit op eigen terrein dient te worden voorzien.

De sectie Wegen gaf op 29-10-2013 een voorwaardelijk gunstig advies.

...

- Watertoets: de aanvraag ligt niet in overstromingsgevoelig gebied en de waterhuishouding wordt niet verstoord.

- Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften: De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het vastgesteld gewestplan. De constructies kunnen worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan aangeduide zones. Bij de indiening van een .bouwdossier. dient aan de stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken, van kracht sinds 1 januari 2012, te worden voldaan.

De voorliggende stroken grond van loten A, B en 6. BIS, met een oppervlakte van respectievelijk 12,50 m², 67 m² en 32 m² dienen gratis te worden afgestaan aan het gemeentebestuur voor inlijving in het openbaar domein. Deze gratis grondafstand dient notarieel te gebeuren bij de eerste vervreemding van een lot van de verkaveling.

- Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

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

- functionele inpasbaarheid: de meergezinswoningen op de loten 7 en 8 passen niet in de omgeving van het Bosveld. Ze sluiten aan tegen de sociale verkaveling van de Molse Bouwmaatschappij waar enkel eengezinswoningen voorzien zijn.

- mobiliteitsimpact: bij de indiening van een bouwdossier zal aan de stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken, van kracht sinds 1 januari 2012, dienen te worden voldaan. Tweegezinswoningen met horizontale opsplitsing worden beschouwd als twee appartementen. Hiervoor moeten conform de verordening inzake parkeerplaatsen minimaal 3 parkeerplaatsen zijn, die apart kunnen gebruikt worden. Dit is bij de loten 2 tot en met 5 enkel mogelijk indien er 2 garages inpandig voorzien worden en hoogstens één in de zone voor bijgebouwen. De opritten voor loten 7 en 8 moeten binnen de zone voor bijgebouwen liggen, zodat de tuinzone van 10 m gevrijwaard wordt.

- schaal: de schaal en de grootte van de één- of tweegezinswoningen zijn vergelijkbaar met wat in de omgeving voorkomt. De meergezinswoningen in Bosveld daarentegen breken met het bestaande weefsel van de eengezinswoningen-in de sociale wijk en worden ongunstig geadviseerd.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid: de 10 m tuinzone tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen moet gevrijwaard worden van opritten.. Dit heeft tot gevolg dat er hoogstens één garage in de zone voor bijgebouwen kan voorzien worden per lot op de loten 2 tot en met 5. Eventueel bijkomende garages moeten inpandig voorzien worden. Voor lot 1 moeten de garages inpandig voorzien worden, omdat de zone voor bijgebouwen niet bereikbaar is zonder door de tuinzone te rijden. Voor de loten 7 en 8 moeten de opritten voorzien worden binnen de zone voor bijgebouwen, zodat een minimale tuinzone van 10 m behouden blijft.

- visueel-vormelijke elementen: de materialenlijst beantwoordt aan wat in de omgeving reeds voorkomt. - cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing.

- het bodemreliëf: niet van toepassing.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: het bezwaar van de burens langs lot 1 stelt dat het hinderlijk is dat er een tweewoonst komt omdat de bewoners van het bovenste appartement dan rechtstreeks in de tuin kunnen kijken.

- *Algemene conclusie:*

Het ontwerp is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

Om een vrije tuinzone van 10 m te garanderen voor de loten 2 tot en met 5 kan er slechts één garage voorzien worden in de zone voor bijgebouwen. Voor lot 1 moet de garage om dezelfde reden inpandig voorzien worden. De meergezinswoningen voor loten 7 en 8 in Bosveld sluiten niet aan bij het bestaande weefsel. Tweegezinswoningen voor loten 7 en 8 zijn eventueel wel toelaatbaar.

...

Voorwaarden:

...

Argumentatie

Het college van burgemeester en schepenen argumenteert zijn standpunt als volgt:

Het college sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

BESLUIT

Enig artikel

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

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- *De constructies dienen te worden opgericht in de op het verkavelingsplan voorziene zones en volgens de bijgevoegde aangepaste verkavelingsvoorschriften.*
- *Op lot 1 kan enkel een eengezinswoning voorzien worden. De garage moet inpandig voorzien worden.*
- *Op de loten 2 tot en met 5 kunnen tweegezinswoningen enkel onder voorwaarde dat er hoogstens 1 garage voorzien wordt in de zone voor bijgebouwen. De andere garages moeten inpandig voorzien worden.*
- *Op de loten 6, 7 en 8 kunnen een- of tweegezinswoningen voorzien worden.*
- *De tuinzones van 10 m diepte moeten gevrijwaard worden van opritten. Voor loten 7 en 8 kunnen de opritten deels in de zone voor bijgebouwen voorzien worden.*
- *Bij de indiening van een bouwdoossier dient aan de stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken, van kracht sinds 1 januari 2012, te worden voldaan.*
- *De voorwaarden van het advies van de sectie Mobiliteit, geformuleerd op 16-12-2013 moeten gerespecteerd worden.*
- *De voorwaarden van het advies van de sectie Wegen, geformuleerd op 29-10-2013 moeten gerespecteerd worden.*
- *De voorwaarden van het advies van de brandweer, geformuleerd op 19-11-2013 moeten gerespecteerd worden.*
- *De richtlijnen en opmerkingen, gesteld door Pidpa op 12-11-2013 moeten worden nageleefd.*
- *Bij de indiening van een bouwdoossier dient rekening te worden gehouden met de gemeentelijke verordening, goedgekeurd gemeenteraadszitting van 16 december 2002, en met de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004, houdende vaststelling van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*
- *De uiteindelijke bouwaanvraag dient te voldoen aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 11 maart 2005 en latere wijzigingen tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen.*

- De voorliggende stroken grond van loten A, B en 6. BIS, met een oppervlakte van respectievelijk 12,50 m², 67 m² en 32 m² dienen gratis te worden afgestaan aan het gemeentebestuur voor inlijving in het openbaar domein. Deze gratis grondafstand dient notarieel te gebeuren bij de eerste vervreemding van een lot van de verkaveling.

...
...”
...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 7 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 juni 2014 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. Hij adviseert:

“ ...

8. LEGALITEIT: voorwaardelijk OK

Planologische situering:

- PRUP Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied te Mol, Balen en Dessel (MB 10 juli 2012)
 - wijzigt bestaande bestemmingen niet
- gewestplan Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978): woongebied
- verordeningen: hemelwater, parkeren

Overeenstemming:

- PRUP: wel (1)
- Gewestplan: wel
- Rooiijnplan: voorwaardelijk (2)
- Verordeningen: voorwaardelijk (3)
- Vlaamse codex: wel
- Uitvoeringsbesluiten: wel
- Sectorwetgeving: voorwaardelijk (4)
- Watertoets: wel

Toelichting:

- (1) Volgens PRUP ‘afbakeningslijn’: voorschriften gewestplan blijven van toepassing, PRUP ‘afbakeningslijn’ is beleidskader (stedelijkgebiedbeleid voeren) en in principe geen beoordelingskader stedenbouwkundige aanvraag (↔ beroep)
→ dichtheden moeten berekend worden op basis van ruimtelijk logisch samenhangende gehelen
- (2) kosteloze grondafstand cfr. gemeenteraadsbeslissing 24 maart 2014
- (3) verkavelingsvoorschriften zijn opgemaakt in overeenstemming met gewestelijke verordening hemelwater stedenbouwkundige aanvragen dienen telkens aan parkeerverordening te voldoen (zie verder RO)
- (4) goedgekeurd compensatievoorstel + voorwaarden art. 90bis bosdecreet naleven
geen project-MER vereist
voorwaarden inzake brandveiligheid
voorwaarden adviezen nv Telenet, Elia en Eandis
richtlijnen en opmerkingen Pidpa-HidroSan
en andere sectorale voorwaarden/lasten zoals opgenomen in beslissing CBS dd. 26 maart 2014

9. GOEDE RO: voorwaardelijk OK

Toelichting:

- nabije omgeving :
 - residentiële bebouwing (eengezinswoningen St.Apolloniaalaan)
 - sociaal woonweefsel (eengezinswoningen Bosveld)
 - een ambachtelijke bedrijvenzone (overkant straat)
- hoofdbestemming wonen OK cfr. ruimer bouwblok
- mobiliteit
 - naleven parkeerverordening (bij tweegezinswoningen 3 parkeerplaatsen nodig)
 - ingevolge algemene regel 10m tuinzone slechts 1 garage in zone bijgebouwen en 2 inpandig = voorwaarde CBS
 - ⇒ voor loten 1-5 is deze voorwaarde is nefast voor uitzicht verkavelling en woonkwaliteit (inname functionele woonruimte)
 - ⇒ voorstel deputatie enkel eengezinswoningen toe te laten (max. 1 garage in zone voor bijgebouwen loten 2-5 en inpandig lot 1)
- schaal/ruimte
 - CBS regel overal in woongebied kunnen tweegezinswoningen indien normale bouwprofiel eengezinswoning
 - loten 1-5 : door gekoppelde tweegezinswoningen toe te laten met telkens 2 inpandige garages goede RO niet OK
 - ⇒ dus eengezinswoningen (zie voorgaande)
 - lot 6: configuratie met 2 garages in zone voor bijgebouwen
 - ⇒ tweegezinswoning OK cfr. CBS
 - beroeper: minimale dichtheid KSG 25 w/ha ⇔ bruto richtcijfer voor gehele projectzone / ruimtelijke differentiatie wenselijk
 - hier: centraal bouwblok hoge dichtheid sociale eengezinswoningen en rand bouwblok lage dichtheid residentiële woningen
 - loten 7 en 8 goede ruimtelijke integratie indien tweegezinswoningen i.p.v. meergezinswoning (Bosveld is geen deel van een kern of een belangrijke verbindingsweg)
- visueel-vormelijk
 - gelet op omgeving (plaatselijk vrijstaande woningen 2 bouwlagen) voorgesteld gabarit ruimtelijk te verantwoorden + hogere kroonlijst ruimtelijk antwoord op bedrijvenzone overzijde
 - indien tweegezinswoningen op loten 1-5 aaneenschakeling inpandige garages voorgevel
 - ⇒ voorwaarde deputatie enkel eengezinswoningen
 - gabarit lot 7 en 8 in verhouding tot oppervlakte (circa 1000m²) en visueel schakelpunt tussen sociale woonwijk en de residentiële woonpercelen
- comfort
 - indien tweegezinswoningen op loten 1-5 door inpandige garages afname functionele woonruimte
 - ⇒ voorwaarde deputatie enkel eengezinswoningen
- hinder
 - bezwaar inkijk niet weerhouden:
 - afstand tot perceelgrenzen voldoende groot, voorwaarde deputatie enkel eengezinswoningen lot 1-5, ...
 - wonen en terrassen op verdieping trouwens ook mogelijk bij eengezinswoningen

10. VOORSTEL TOT BESLISSING

...

Beslissing: voorwaardelijke vergunning

Toelichting:

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de in rood aangepaste plannen en verkavelingsvoorschriften, onder de volgende voorwaarden:

- voorwaarden zoals opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 26 maart 2014, uitgezonderd de voorwaarde
"Op de loten 2 tot en met 5 kunnen tweegezinswoningen enkel onder voorwaarde dat er hoogstens 1 garage voorzien wordt in de zone voor bijgebouwen. De andere garages moeten inpandig voorzien worden.", die integraal wordt vervangen als volgt:
"Op de loten 2 tot en met 5 kunnen enkel eengezinswoningen onder voorwaarde dat er hoogstens 1 garage voorzien wordt in de zone voor bijgebouwen."
- voorwaarden ingevolge de adviezen van Eandis (19-11-2013), Elia (18-11-2013), Agentschap Natuur en Bos (22-11-2013) en Telenet (19-11-2013)
...

Na de hoorzitting van 1 juli 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 juli 2014 ongegrond en weigert een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

"...

3. Omschrijving en historiek van de aanvraag:

De aanvraag voorziet in het verkavelen van 3 percelen in 11 loten, waarvan er 6 bestemd zijn voor halfopen bebouwing en 2 voor open bebouwing. De overige loten (3) worden bij het openbaar domein gevoegd.

Op loten 1 tot en met 6 worden eengezinswoningen (eventueel in combinatie met een zorgwoning) voorzien of tweegezinswoningen. Op loten 7 en 8 worden eengezinswoningen voorzien (eventueel in combinatie met een zorgwoning) of meergezinswoningen.

Historiek:

Geen stedenbouwkundige vergunningen bekend.

Gemeenteraadsbeslissing van 24 .maart 2014 houdende goedkeuring voorgestelde wegverbreding met gratis grondafstand mits naleving van de opgelegde voorwaarden en lasten.

...

9. Beoordeling:

1. De aanvraag is gelegen binnen het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied' dat werd goedgekeurd op 10 juli 2012.

De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Mol. Binnen de afbakeningslijn wordt een stedelijk gebiedbeleid gevoerd.

Het PRUP van de afbakeningslijn heeft als doel het vastleggen van een grenslijn tot op perceelsniveau en wijzigt daarbij de bestaande bestemmingen binnen deze grenslijn niet.

Bij aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning binnen het stedelijk gebied blijven de onderliggende plannen van aanleg of RUP's het beoordelingskader vormen.

In tegenstelling tot de door beroeper aangehaalde motieven, vormt het PRUP aldus in principe geen beoordelingskader.

De op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- -en inrichtingsvoorschriften blijven onverminderd van toepassing.

2. Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel,' dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is in overeenstemming niet de planologische voorschriften van het vastgesteld gewestplan.

De constructies kunnen worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan aangeduide zones.

...

7. Bij de aanvraag werd een nota project-m.e.r.-screening, toegevoegd, waaruit blijkt dat rekening houdende met de kenmerken van het project, de omgeving en de uitgevoerde analyse blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn. De opmaak van een project-MER is niet vereist.

8. Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (BS 14/11/2003) dient elke aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. •

Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juni 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

De aanvraag ligt niet in overstromingsgevoelig gebied en de waterhuishouding wordt niet verstoord.

9. De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten .en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht.

- *Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

De aanvraag situeert zich ter hoogte van het kruispunt van de Sint-Apolloniaalaan en de Ambachtsstraat, ten noordwesten van het centrum van Mol. De percelen zijn gelegen in een omvangrijk woongebied, zuidelijk begrensd door gebied voor openbaar nut en noordelijk begrensd door parkgebied. Aan de overzijde van de straat situeert zich een grootschalige ambachtelijke zone.

Aan de straatzijde van de aanvraag situeren zich hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen, bestaande uit 1 of 2 bouwla(a)g(en) onder hellend dak. De aan de overzijde gelegen bedrijfsgebouwen van voormelde ambachtelijke zone zijn doorgaans opgebouwd uit 1 bouwlaag onder plat dak.

Achter de percelen in aanvraag, in noordoostelijke richting, situeert zich een sociale verkaveling (omgeving Bosveld), die zich laat opvallen door kleinschalige gekoppelde eengezinswoningen en een aantrekkelijke groenaanleg.

De noodzakelijke toetsing van de goede ruimtelijke ordening, dient zich in het bijzonder te richten op de ruimtelijke inpasbaarheid van deze verkavelingsaanvraag ten aanzien van de in de nabije omgeving bestaande ruimtelijke structuren: residentiële bebouwing, sociaal woonweefsel en een ambachtelijke bedrijvenszone.

Het betreft een aanvraag tot het verkavelen van 3 percelen in 11 loten

- 6 loten voor halfopen bebouwing: eengezinswoning/zorgwoning of tweegezinswoning (2 appartementen)*
 - 2 loten voor open bebouwing: eengezinswoning/zorgwoning of meergezinswoning (max. 3 appartementen)*
 - 3 loten voor inlijving openbaar domein*
-
- Functionele inpasbaarheid*

Wonen geldt als hoofdbestemming voor de binnen deze verkaveling op te richten gebouwen. Slechts een beperkt gedeelte van een woning kan ingericht worden als nevenbestemming (functie complementair aan het wonen).

De voorgestelde hoofdbestemming wonen is functioneel inpasbaar "binnen de geldende gewestplanbestemming woongebied en sluit aan bij de bestaande woonstructuren in de nabije omgeving.

- Mobiliteitsimpact*

Het staat niet ter discussie dat bij de indiening van een bouwdoossier, aan de stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken, van kracht sinds 1 januari 2012, dient te worden voldaan.

Tweegezinswoningen met horizontale opsplitsing worden beschouwd als twee appartementen (met afzonderlijke slaapkamer en vloeroppervlakte >50m²). Hiervoor moeten conform de verordening inzake parkeerplaatsen minimaal 3 parkeerplaatsen zijn, die apart gebruikt kunnen worden.

De ontworpen verkavelingsloten vragen een kwalitatieve buitenruimte die eveneens kenmerkend is voor de woonpercelen in de nabije omgeving. Bijgevolg is ook de deputatie van mening dat in casu de 10m tuinzone tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen moet gevrijwaard worden van opritten, en dat dit tot gevolg heeft dat er hoogstens één garage in de zone voor bijgebouwen kan voorzien worden per lot op de loten 2 tot en met 5. Eventueel bijkomende garages zouden hier inpandig moeten voorzien worden.

Voor lot 1 moeten de garages uitsluitend inpandig voorzien worden, omdat de zone 'voor bijgebouwen niet bereikbaar is zonder door de tuinzone te rijden.

Voor loten 7 en 8 kunnen de opritten deels in de zone voor bijgebouwen voorzien worden.

De door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarde inzake opritten en het inpandig voorzien van garages vindt aldus terecht haar oorsprong in de combinatie van de voorschriften van de gemeentelijke parkeerverordening en de

minimaal te vrijwaren tuinzone van 10m. Door het in deze zin aanpassen van de verkavelingsvoorschriften wenst het college van burgemeester de nodige garanties te bieden met betrekking tot de kwalitatieve beleving van elk afzonderlijk lot.

De deputatie komt echter tot de vaststelling dat kwestieuze voorwaarde aanleiding geeft tot (andere) onverenigbaarheden inzake goede ruimtelijke ordening: de hierna besproken visueel-vormelijke bezwaren en tekortkomingen inzake minimaal wooncomfort. In tegenstelling tot het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, is de deputatie van oordeel dat het afleveren van een vergunning stedenbouwkundig niet te verantwoorden is. De ruimtelijke potenties van site worden algemeen onvoldoende benut. Zoals blijkt uit de volgende paragrafen is de ruimtelijke integratie van de voorgestelde verkaveling niet optimaal.

- **Schaal en ruimtegebruik**

De gemeente Mol maakt een onderscheid tussen tweegezinswoningen en meergezinswoningen. Het college van burgemeester en schepenen hanteert de regel dat overal in woongebied tweegezinswoningen kunnen komen, indien de gebouwen onder het normale bouwprofiel van een eengezinswoning vallen en voldaan wordt aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften. Ingevolge het ontvangen bezwaarschrift oordeelt het college terecht dat de meergezinswoningen hier uit de context staan. In de wijk Bosveld komen enkel (sociale) eengezinswoningen voor. Bosveld is geen deel van een kern, noch een deel van een belangrijke invalsweg of verbindingsweg.

De bestreden beslissing maakt de realisatie van meergezinswoningen sowieso onmogelijk. Enkel tweegezinswoningen blijken nog mogelijk voor de loten 2 t.e.m.8. De beroeper maakt terecht de opmerking dat in realiteit enkel nog de loten 6, 7 en 8 met tweegezinswoningen kunnen worden bebouwd. De overige enkel met eengezinswoningen ten gevolge van de in de gemeente Mol vigerende parkeerverordening, waarbij voor 2 appartementen 3 garages dienen voorzien te worden.

Meer nog geeft de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarde inzake opritten en het inpandig voorzien van garage aanleiding tot (andere) onverenigbaarheden inzake goede ruimtelijke ordening. Zoals komt te blijken uit volgende paragrafen, zou het niet stroken met de principes van een goede ruimtelijke ordening op de loten 2 t.e.m. 5 gekoppelde tweegezinswoningen toe te laten met telkens 2 inpandige garages. Het uitzicht van de voorgevels (poorten) zou visueel storend werken voor de omgeving, afbreuk doen aan de architecturale kwaliteit van het bouwwerk en ruimte ontnemen voor de uitbouwen van kwalitatieve wooneenheden.

Beroeper verwijst uitdrukkelijk naar het feit dat kwestieuze percelen gelegen zijn binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol, waar woondichtheden van minimum 25 eenheden per hectare dienen nagestreefd. Zoals de verleende verkavelingsvergunning thans voorligt zou deze verkaveling een woondichtheid van maximaal 22 woningen/ha bekomen, hetgeen niet zou stroken met de ontwikkelingsvisie binnen het kleinstedelijk gebied Mol.

In navolging van, het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen moeten deze dichtheden gezien worden als bruto streefcijfers en zijn deze niet noodzakelijk door te rekenen naar perceelsoppervlaktes. De gehanteerde dichtheid is een gemiddelde dichtheid

met betrekking tot gehele projectgebieden. Een ruimtelijke differentiatie van woningdichtheid blijft mogelijk en wenselijk.

In casu betreft het een bouwblok waarin reeds hoge dichtheden worden gehaald via het bestaan van sociale eengezinswoningen. De randen van het bouwblok echter ter hoogte van Postelarenweg en Sint-Apolloniaalaan, kenmerken zich door lagere dichtheden via residentiële eengezinswoningen. De voorgestelde verkaveling, houdende tweegezinswoningen en meergezinswoningen, houdt onvoldoende rekening met de ruimtelijke kenmerken van de omgeving (gericht op eengezinswoningen).

- *Visueel-vormelijke elementen*

M.b.t. de loten 1 t.e.m. 6 voorzien de verkavelingsvoorschriften een gekoppelde bebouwing, kroonlijsthoogte 6,5m, nokhoogte max. 11,50m, zadeldak 45° tot diepte van 9m.

M.b.t. de loten 7 en 8 voorzien de verkavelingsvoorschriften vrijstaande bebouwing, max. 6,50m kroonlijsthoogte, nokhoogte max. 11,50m, onder hellend dak.

De bouwhoogte van de bijgebouwen is minimaal 3m en maximaal 3,25m (3,25m verplicht indien gebouwd op de perceelsgrens). Dakvorm: schuin dak met maximale helling 45°, plat dak verplicht indien gebouwd op de perceelsgrens.

De ter hoogte van de St.-Apolloniaalaan aanpalende percelen zijn bebouwd met residentiële vrijstaande eengezinswoningen, van het type 1 of 2 bouwlagen onder hellend dak. Aanpalend aan de kavels 7 en 8 bevinden zich vrijstaande woningen en de gekoppelde bebouwing van de wijk 'Bosveld'. Gelet op de typologie van de omliggende bebouwing en de ligging van de aanvraagpercelen zijn de voorgestelde gabariten op zich ruimtelijk te verantwoorden.

De bestreden beslissing bevat echter een aantal bijzondere voorwaarden die onmiddellijk bijdragen tot de vrijwaring van een kwalitatieve buitenruimte voor elk afzonderlijk lot: beperken opritten en verplicht inpandige garages (zie voorgaande motivering). Het kan echter niet de bedoeling zijn dat door het verplicht voorzien van 2 inpandige garages afbreuk wordt gedaan aan de architecturale kwaliteit van de gevraagde tweegezinswoningen (gekoppelde voorgevels gedomineerd door garagepoorten/autostaanplaatsen). In tegenstelling tot het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, is de deputatie van oordeel dat het afleveren van een vergunning stedenbouwkundig niet te verantwoorden is. De ruimtelijke potenties van de site worden algemeen onvoldoende gevaloriseerd . en benut. De ruimtelijke integratie van de voorgestelde verkaveling blijkt niet optimaal.

- *Comfort*

De bestreden beslissing bevat een aantal bijzondere voorwaarden die onmiddellijk bijdragen tot de vrijwaring van een kwalitatieve buitenruimte voor elk afzonderlijk lot: beperken opritten en verplicht inpandige garages (zie voorgaande motivering). Het kan echter niet de bedoeling zijn dat door het verplicht voorzien van 2 inpandige garages afbreuk wordt gedaan aan het minimale wooncomfort van de gevraagde tweegezinswoningen (inname van noodzakelijke leefruimte op het gelijkvloers). In tegenstelling tot het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, is de deputatie van oordeel dat het afleveren van een vergunning stedenbouwkundig niet te verantwoorden is. De ruimtelijke potenties van de site worden algemeen onvoldoende gevaloriseerd en benut.

- *Hinderaspecten*

In het kader van het openbaar onderzoek werd 1 bezwaar onder de vorm van een petitie ingediend. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt vast dat het bezwaarschrift ten dele handelt over de tweegezinswoningen op loten 1 tot en met 6 die inkijk zouden geven naar de burens: woningen/terrassen op de verdieping tasten de privacy van de burens aan.

Ook naar mening van de deputatie dient dit deel van het bezwaar niet te worden weerhouden. Uit voorliggende plannen valt af te leiden dat er algemeen voldoende afstand gehouden wordt tot de perceelsgrenzen. Wonen en terrassen op de verdieping komen trouwens ook voor bij eengezinswoningen.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, mits:

- stedenbouwkundige aanvragen telkens aan parkeerverordening voldoen***
- kosteloze grondafstand cfr. gemeenteraadsbeslissing van 24 maart 2014***
- voorwaarden art 90bis bosdecreet***
- voorwaarden inzake brandveiligheid***
- voorwaarden adviezen nv Telenet, Elia en Eandis***
- richtlijnen en opmerkingen Pidpa-HidroSan***
- andere sectorale voorwaarden/lasten zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 26 maart 2014***

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

...

De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 26 juni 2014.

In tegenstelling tot dit advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, is de deputatie van oordeel dat het afleveren van een vergunning stedenbouwkundig niet is aangewezen.

De ruimtelijke potenties van site worden algemeen onvoldoende benut.

Zoals blijkt uit de voorgaande paragrafen is de ruimtelijke integratie van de voorgestelde verkaveling niet optimaal.

...

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 2 van de stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken van de gemeente Mol van 1 januari 2012 (hierna Parkeerverordening), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van artikel 4.3.1 VCRO.

In haar eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing verkeerdelijk toepassing maakt van de Parkeerverordening. Volgens de verzoekende partij stoort de verwerende partij zich aan de verplichting voorzien in de Parkeerverordening om voor de gekoppelde tweegezinswoningen inpandige garages te voorzien, hetgeen zij evenwel strijdig acht met de goede ruimtelijke ordening. Uit het toepassingsgebied van de Parkeerverordening blijkt volgens de verzoekende partij echter dat deze niet van toepassing is op verkavelingsvergunningen, maar enkel op stedenbouwkundige vergunningen. De verwerende partij heeft dan ook foutief toepassing gemaakt van de Parkeerverordening en schendt de aangehaalde bepalingen.

In haar tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij zich beperkt tot “*nietszeggende vaagheden*” wanneer zij oordeelt dat “*de ruimtelijke potenties van de site worden algemeen onvoldoende benut*”. Volgens de verzoekende partij laat de verwerende partij na om te motiveren waarom het ruimtegebruik van de aanvraag niet ten volle benut wordt en waarom de goede ruimtelijke ordening geschaad wordt. De motivering in de bestreden beslissing is beperkt tot vaagheden en algemeenheden. Het gebrek aan deugdelijke motieven klemmt des te meer aangezien de aanvraag volgens de verzoekende partij binnen het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening kleinstedelijk gebied Mol” gelegen is, waar een dichtheid van 25 wooneenheden per ha wordt nagestreefd en waaraan de aanvraag voldoet.

In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag betreft het verkavelen van 3 percelen in 11 loten. De loten 1 tot en met 6 krijgen als hoofdbestemming “*gekoppelde ééngezinswoningen eventueel in combinatie met zorgwoning of tweegezinswoning (2 appartementen)*”. De loten 7 en 8 krijgen als hoofdbestemming “*vrijstaande ééngezinswoningen eventueel in combinatie met zorgwoning of meergezinswoningen (max. 3 appartementen)*”. De overige 3 loten worden ingelijfd bij het openbaar domein.

De verwerende partij weigert de aanvraag omdat zij de voorgestelde verkaveling niet in overeenstemming acht met de goede ruimtelijke ordening in zoverre de Parkeerverordening bij gekoppelde tweegezinswoningen drie parkeerplaatsen oplegt waarvan twee inpandig. Hierdoor wordt volgens de verwerende partij echter afbreuk gedaan aan de visueel-vormelijke elementen en wordt het wooncomfort onaanvaardbaar verminderd. Daarenboven voldoet het ruimtegebruik van de aanvraag volgens haar ook niet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

2.

De verzoekende partij stelt in een eerste onderdeel dat de Parkeerverordening niet van toepassing is op een verkavelingsvergunning. De verzoekende partij verwijst hiervoor naar de artikelen 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3 van de Parkeerverordening:

“ ...

2.1.1. Voor het wijzigingen van de functie van een gebouw naar één of meer functies, genoemd in art. 3.2.1., tabel 1 en 2 moet vanaf de datum van inwerkingtreding van dit reglement een stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd, die bovendien dient te voldoen aan de bepalingen van dit reglement.

Dit reglement is niet van toepassing op functiewijzigingen binnen het bestaande bouwvolume van constructies die vergund zijn of vergund geacht zijn, op de datum van de inwerkingtreding van deze verordening

2.1.2. De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning (in het kader van de Codex R.O. of in het kader van art. 2.1.1. van deze verordening) moet het nodige aantal parkeerplaatsen voorzien en aanleggen, zoals bepaald in deze verordening bij volgende vergunningsplichtige werken met het oog op de realisatie van - of werken aan terreinen en gebouwen :

- het bouwen of herbouwen van een gebouw van meer dan 50 m² vloeroppervlakte
- het uitbreiden van een gebouw met meer dan 50 m² vloeroppervlakte, tenzij de uitbreiding kleiner is dan 20% van de totale vloeroppervlakte
- het opsplitsen van een gebouw of het wijzigen van het aantal wooneenheden
- uitbreidingen van ruimtes of wijzigingen naar of tussen functies van de gebouwen, genoemd in art. 3.2.1., tabel 1 en 2.
- de regularisatie van één of meer van bovenstaande werken.

2.1.3. De verplichtingen voortkomend uit deze verordening maken blijvend deel uit van de stedenbouwkundige vergunning, die voor de werken, genoemd in art. 2.1.1 wordt afgeleverd.

Dit wil zeggen dat:

- de parkeerplaatsen, nodig om te voldoen aan deze verordening als dusdanig aanwezig moeten blijven zolang de inrichting blijft bestaan waarvoor ze gelden
- de parkeerplaatsen geen andere functie mogen krijgen of voor iets anders mogen gebruikt worden.

...”

De verzoekende partij wijst op de bewoordingen van de Parkeerverordening die enkel melding maakt van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning om te concluderen dat de Parkeerverordening niet van toepassing is op de voorliggende aanvraag.

De verzoekende partij gaat er in haar betoog aan voorbij dat een verkavelingsvergunning overeenkomstig artikel 4.2.15, §2 VCRO reglementaire voorschriften bevat over de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden. De voorliggende verkavelingsaanvraag voorziet onder meer in de bebouwing van de loten 1 tot en met 6 met een gekoppelde eengezinswoning of met een tweegezinswoning (twee appartementen).

Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1, 1° VCRO wordt een vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften (voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken) of met een goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1 VCRO is zowel toepasselijk op verkavelingsaanvragen als op aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning.

De verwerende partij stelt vast dat de verzoekende partij in de voorliggende verkavelingsaanvraag de mogelijkheid openlaat om op bepaalde loten eengezinswoningen of tweegezinswoningen op te richten. De verwerende partij dient bijgevolg overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1° a) VCRO beide hypothesen af te toetsen op hun verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 3.2 samen gelezen met artikel 3.1.2 van de Parkeerverordening verplicht de aanleg van drie parkeerplaatsen voor een tweegezinswoning (twee appartementen). De verwerende partij dient in het licht van artikel 4.3.1, §1, 1° b) VCRO beide opties bijkomend te toetsen aan de relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij oordeelt dat de verkavelingsaanvraag, die voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van een tweegezinswoning op de percelen 1 tot en met 6, weliswaar in overeenstemming kan worden gebracht met de voorschriften uit de Parkeerverordening maar de aanleg in concreto van twee garages in de voorgevel strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

Het eerste middelonderdeel faalt naar recht.

3.

In het tweede middelonderdeel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij niet zorgvuldig motiveert waarom het ruimtegebruik van de aanvraag niet deugt. De verwerende partij beperkt zich volgens de verzoekende partij tot nietszeggende vaagheden en algemeenheden. De verzoekende partij wijst er op dat de aanvraag gelegen is binnen het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) "Afbakening kleinstedelijk gebied Mol" waar een dichtheid van minimum 25 wooneenheden per ha wordt nagestreefd.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete en zorgvuldige wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar 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. De Raad kan hierbij enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing.

Het wordt niet betwist dat horizontaal gekoppelde tweegezinswoningen beschouwd worden als twee appartementen. Overeenkomstig de Parkeerverordening dienen in dat geval drie parkeerplaatsen voorzien te worden. De verwerende partij oordeelt dat de ontworpen verkavelingsloten vragen om een kwalitatieve buitenruimte die kenmerkend is voor de onmiddellijke omgeving. De verwerende partij stelt hierbij dat de tuinzone van 10 meter tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen gevrijwaard moet worden van opritten. Voor de loten 2 tot en met 5 heeft dit, volgens de verwerende partij, tot gevolg dat er hoogstens één garage in de zone voor bijgebouwen kan worden voorzien en dat de overige twee garages inpandig moeten zijn. De verwerende partij acht zulks niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Zij overweegt in de bestreden beslissing onder meer:

“... ”

De deputatie komt echter tot de vaststelling dat kwestieuze voorwaarde aanleiding geeft tot (andere) onverenigbaarheden inzake goede ruimtelijke ordening: de hierna besproken visueel-vormelijke bezwaren en tekortkomingen inzake minimaal wooncomfort. In tegenstelling tot het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, is de

deputatie van oordeel dat het afleveren van een vergunning stedenbouwkundig niet te verantwoorden is. De ruimtelijke potenties van site worden algemeen onvoldoende benut. Zoals blijkt uit de volgende paragrafen is de ruimtelijke integratie van de voorgestelde verkaveling niet optimaal.

....

Beroeper verwijst uitdrukkelijk naar het feit dat kwestieuze percelen gelegen zijn binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Mol, waar woondichtheden van minimum 25 eenheden per hectare dienen nagestreefd. Zoals de verleende verkavelingsvergunning thans voorligt zou deze verkaveling een woondichtheid van maximaal 22 woningen/ha bekomen, hetgeen niet zou stroken met de ontwikkelingsvisie binnen het kleinstedelijk gebied Mol.

In navolging van, het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen moeten deze dichtheden gezien worden als bruto streefcijfers en zijn deze niet noodzakelijk door te rekenen naar perceelsoppervlaktes. De gehanteerde dichtheid is een gemiddelde dichtheid met betrekking tot gehele projectgebieden. Een ruimtelijke differentiatie van woningdichtheid blijft mogelijk en wenselijk.

In casu betreft het een bouwblok waarin reeds hoge dichtheden worden gehaald via het bestaan van sociale eengezinswoningen. De randen van het bouwblok echter ter hoogte van Postelarenweg en Sint-Appolloniaalaan, kenmerken zich door lagere dichtheden via residentiële eengezinswoningen. De voorgestelde verkaveling, houdende tweegezinswoningen en meergezinswoningen, houdt onvoldoende rekening met de ruimtelijke kenmerken van de omgeving (gericht op eengezinswoningen).

...

De verwerende partij motiveert daarna in concreto dat het uitzicht van de voorgevels op de loten 2 tot en met 5 bestaat uit garages en dat dit visueel storend is voor de omgeving en afbreuk doet aan de architecturale kwaliteit van de bouwwerken die gedomineerd zullen worden door garagepoorten. Bijkomend wordt in de bestreden beslissing gesteld dat hierdoor afbreuk wordt gedaan aan het minimale wooncomfort van de tweegezinswoningen doordat er een inname is van noodzakelijke leefruimte op het gelijkvloers. De verwerende partij motiveert ook waarom zij afwijkt van het streefcijfer van 25 woningen per ha zoals voorzien in het vermelde PRUP. De daarin vermelde woondichtheid doet overigens geen afbreuk aan de verplichting voor het vergunningverlenend bestuursorgaan om het aangevraagde bijkomend te toetsen aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij in haar weigeringsbeslissing duidelijk aangeeft waarom zij de aanvraag niet in overeenstemming acht met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij verwijst naar de ruimtelijke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die gericht is op eengezinswoningen en beoordeelt in concreto de relevante criteria en aandachtspunten overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO.

De verzoekende partij kan dan ook niet voorhouden dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing beperkt tot vaagheden en algemeenheden. De verzoekende partij laat na om de onjuistheid of de kennelijke onredelijkheid van de in de bestreden beslissing opgenomen motieven ter ondersteuning van de weigering van de verkavelingsaanvraag aan te tonen.

De Raad verworpt het tweede middelonderdeel.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 november 2016 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH