

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1342
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0685-A

Verzoekende partijen	1. de heer Johan ROTIERS 2. de heer Paul JANNES vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE
Tussenkomenende partij	de heer Georges BOGAERTS vertegenwoordigd door advocaat Gerald KINDERMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3870 Heers, Steenweg 161

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 13 juni 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 april 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ham van 18 december 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij onder voorwaarden een verkavelingsvergunning verleend voor twee loten voor open bebouwing op de percelen gelegen te Ham, Vogelzang zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 13 en 14.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij vraagt met een aangetekende brief van 26 juli 2018 in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 3 oktober 2018 toe tussen te komen.

De verwerende partij dient een antwoordnota in en bezorgt het administratief dossier. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 25 juni 2019.

Advocaat Philippe DREESEN *loco* advocaat Wim MERTENS voert het woord voor de verzoekende partijen. De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Gerald KINDERMANS voert het woord voor de tussenkomenende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomenende partij dient op 24 augustus 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ham een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “twee loten voor open bebouwing” op de percelen gelegen te Ham, Vogelzang zn.

Een eerdere aanvraag tot vergunning van een verkaveling voor de betrokken percelen leidde tot een weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 12 december 2006.

Uit de bij de aanvraag gevoegde beschrijvende nota blijkt de visie van de tussenkomenende partij.

De loten 1 en 2 van de verkaveling zijn bestemd om te wonen en lot 3 wordt uit de verkaveling gesloten, zodat het, na samenvoeging met een aanpalend perceel, in een afzonderlijke verkaveling kan opgenomen worden.

Lot 4 wordt tenslotte kosteloos afgestaan aan de gemeente Ham om gevoegd te worden bij het openbaar domein.

De percelen liggen, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Hasselt - Genk’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 3 april 1979, in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 september tot en met 4 oktober 2017, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Infrax, dienst netaanleg, adviseert op 4 september 2017 ongunstig.

Infrax, dienst riolering, adviseert op 18 september 2017 voorwaardelijk gunstig.

De Watergroep adviseert op 20 september 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 3 november 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ham verleent op 18 december 2017 als volgt een verkavelingsvergunning aan de tussenkomenende partij:

“ ...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleende op 14 december 2017 een gunstig advies met voorwaarden aan de aanvraag.

BESLUIT

Met eenparigheid van stemmen

Artikel 1: zich integraal aan te sluiten bij het voorwaardelijk gunstig verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en tot zijn eigen motivatie te maken, en zich aan te sluiten bij de conclusie van dit verslag.

(...)

TOETSING AAN DE REGELGEVING

Plannen van aanleg

Overwegende dat de aanvraag volgens het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 goedgekeurd Gewestplan Hasselt-Genk gelegen is in woongebieden met landelijk karakter;

Overwegende dat in deze gebieden de stedenbouwkundige voorschriften gelden van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen;

Overwegende dat het gebiedsdeel waarin het perceel begrepen is geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat en het perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling.

Beoordeling

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming op het gewestplan;

Overwegende dat er voor deze percelen geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften bestaan, het blijft de bevoegdheid van de overheid om de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg ter plaatse, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Project-m.e.r.-screening

Overwegende dat de aanvraag valt onder toepassingsgebied van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit. Er moet dus een project-m.e.r.-screening worden opgesteld en ingediend. De screening toont aan dat er geen negatieve effecten zijn. De aanvraag is volledig.

Archeologienota

Overwegende dat de aanvraag geen betrekking heeft op projecten waar volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota dient te worden opgemaakt.

Gewestelijke verordeningen

Volgende gewestelijke verordening en reglementen zijn van toepassing op de aanvraag:

Hemelwater: gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 en latere wijzigingen tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater én hemelwater.

Toegankelijkheid: gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2010 en latere wijzigingen tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Beoordeling:

Hemelwater: Overwegende dat de aanvraag niet wordt getroffen door de gewestelijke hemelwaterverordening;

Toegankelijkheid: De aanvraag valt niet onder de verordening toegankelijkheid;

Gemeentelijke verordeningen én reglementen:

Volgende gemeentelijke verordeningen en reglementen zijn van toepassing op de aanvraag:

Overwegende dat de gemeenteraad in zitting van 7/01/2010 de 'gemeentelijke politieverordening inzake hinderlijke beplanting en andere voorwerpen' vaststelde;

Overwegende dat de Raad van Bestuur van Infrax voor de activiteiten elektriciteit en gas op 12/02/2008 het 'reglement voor verkavelingen, bedrijventerreinen, appartementsgebouwen en andere bouwprojecten' goedkeurde;

Beoordeling:

Politieverordening: de aanvraag moet voldoen aan de voorwaarden uit het 'gemeentelijke politieverordening inzake hinderlijke beplanting en andere voorwerpen', deze worden verder opgelegd binnen de verkavelingsvoorschriften met referentie 577;

Infrax: de aanvraag moet voldoen aan de voorwaarden uit 2008 het 'reglement voor verkavelingen, bedrijventerreinen, appartementsgebouwen en andere bouwprojecten', deze voorwaarden worden uitgebreid besproken in het advies van Infrax, dienst Netaanleg;

Andere relevante wetgeving

//

Waterparagraaf

Overwegende dat de aanvraag niet wordt getroffen door de gewestelijke hemelwaterverordening;

(...)

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Uit artikel 4.3.1, §2 VCRO blijkt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van onder meer de volgende beginselen: functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, de cultuurhistorische aspecten en het

bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Hierover kan het volgende worden gesteld:

- functionele inpasbaarheid: binnen het woongebied met een landelijk karakter, zoals gedefinieerd binnen de grenzen van het gewestplan Hasselt-Genk, is de functie wonen aanvaardbaar;*
- mobiliteitsimpact: de mobiliteit in het gebied zal niet merkbaar veranderen door de creatie van twee loten voor open bebouwing;*
- schaal ruimtegebruik en bouwdichtheid: is aanvaardbaar, de aanvraag beoogt de creatie van twee loten voor open bebouwing, binnen de bestaande ruimtelijke omgeving komen hoofdzakelijk woningen in open bebouwing voor.*
- visueel-vormelijke elementen: zijn aanvaardbaar, de materialen die in de verkavelingsvoorschriften opgelegd worden zijn gangbaar voor woningbouw;*
- cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing;*
- bodemreliëf: wijzigt niet, in de verkavelingsvoorschriften kan opgelegd worden dat de reliëfwijzigingen tot een minimum beperkt moeten worden, en de natuurlijke afwatering van het terrein niet mogen belemmeren;*
- hinderaspecten: er zal geen hinder ontstaan door het verkavelen van een perceel tot twee loten voor open bebouwing;*

Conclusie toetsing goede ruimtelijke ordening

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

ADVIES AAN COLLEGE

Gunstig advies wordt verleend aan de aanvraag, mits wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden:

- Lot 4 (zoals aangeduid op het plan opgesteld door studiebureau S.t.W. dd. 4 augustus 2017), na de oplevering van de wegenis gratis af te staan om toegevoegd te worden aan het openbaar domein van de gemeente Ham.*
- De voorwaarden en opmerkingen zoals deze geformuleerd werden in de adviezen van de sectorale adviesinstanties moeten strikt nageleefd worden.*
- Alle constructies dienen te worden verwijderd vooraleer de verkaveling aanvang zal nemen.*
- De verkavelingsvoorschriften met referentie 577 strikt nageleefd worden.*
- De kosten aan de nutsmaatschappijen betaald worden.*

- De maximale bouwzones en bouwvrije stroken zoals aangeduid op het verkavelingsplan strikt nageleefd worden.

- Lot 3 wordt uitgesloten uit de verkaveling zodat de mogelijkheid bestaat om dit lot samen te voegen met het perceel kadastraal gekend als afdeling 1 sectie B nummer 16h.

*Tot zolang deze samenvoeging nog geen feit is, dient lot 3 bereikbaar te blijven ofwel over lot 1 ofwel over lot 2 door middel van een erfdienstbaarheid, na de samenvoeging van lot 3 en perceel afdeling 1 sectie B nummer 16h vervalt deze erfdienstbaarheid
...*

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 12 januari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 maart 2018, dat overeenstemt met de bestreden beslissing, het administratief beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 20 maart 2018 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 26 april 2018 als volgt ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag het verkavelen van een perceel tot twee loten voor open bebouwing en de aanleg van nieuwe wegenis beoogt;

Overwegende dat uit de historiek uit volgende blijkt:

- 1 maart 2005: verkavelingsvergunning (os) - niet vergund - (dossiernummer: 105) - nieuwe verkaveling;*
- 16 augustus 2006: verkavelingsvergunning (os) - niet meer vergund, vervallen - (dossiernummer: 334) - nieuwe verkaveling;*
- 4 oktober 2006: verkavelingsvergunning (os) - onbeslist - (dossiernummer: 423) - nieuwe verkaveling;*

Overwegende dat het perceel volgens het goedgekeurd gewestplan Hasselt - Genk gelegen is in een woongebied met landelijk karakter; dat de woongebieden met landelijk karakter overeenkomstig artikel 6 (1.2.2.) van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven; dat voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, met inbegrip van de para-agrarische bedrijven, de voorwaarde blijft gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied; dat er dan ook steeds dient te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter; dat dit concreet betekent dat zij niet van aard mogen zijn dat zij de woon- of landbouwfunctie van het gebied verstoren; dat bovendien geldt voor elk van de niet-residentiële inrichtingen, activiteiten en voorzieningen, dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat ter plaatse geen verdere specifieke stedenbouwkundige voorschriften (BPA, verkaveling) gelden;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat artikel 8 (§3) van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 een zorgplicht oplegt inzake ruimte voor water; dat de aanvraag volgens de gegevens van het GIS Limburg niet gesitueerd is in overstromingsgevoelig gebied en geen omvangrijke oppervlakte heeft zodat in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat het schadelijk effect beperkt is; dat een positieve uitspraak evenwel, los van de stedenbouwkundige aspecten, slechts mogelijk is mits bij de uitvoering van de verkaveling en het bouwen voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en de gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (dd. 5 juli 2013);

Overwegende dat de aanvraag voorkomt op de lijst gevoegd als bijlage III van de Europese richtlijn 85/337/EEG; dat een project-mer-screening werd bijgebracht in het dossier; dat in de nota wordt geconcludeerd dat, rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de analyse in de nota, de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk blijken te zijn;

Overwegende dat het Agentschap voor Natuur en Bos op 3 november 2017 een voorwaardelijk gunstig advies verleende;

Overwegende dat INFRAx, dienst riolering, op 18 september 2017 een voorwaardelijk gunstig advies verleende;

Overwegende dat INFRAx, dienst Netaanleg, op 4 september 2017 een ongunstig advies verleende;

Overwegende dat De Watergroep op 20 september 2017 een voorwaardelijk gunstig advies verleende;

Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek 4 bezwaarschriften werden ingediend; dat de bezwaren handelen over:

- Vraag tot financiële compensatie voor de aanleg van wegenis bij verkaveling 517;*
- Verkeersveiligheid;*
- Bedoeling van lot 3 wordt gevraagd;*
- De vraag wordt gesteld of er bouwverplichtingen zijn voor lot 1 en 2;*
- Toekomstige nutsleidingen te kort tegen de percelen van de aangelanden + minwaarde eigendom;*
- Schade door beperkt openbaar domein (vrachtwagens kunnen niet manoeuvreren);*
- Ecologisch niet verantwoord vlak tegen biologisch waardevol gebied;*
- Woningen in tweede orde (t.o.v. Kattestraat);*

- *Draagkracht van de omgeving wordt aangetast;*
- *Privacy lot 16h komt in gedrang;*
- *De oorspronkelijke grenzen van lot 32E worden niet gerespecteerd;*
- *Er wordt foutief een vrijstelling voor boscompensatie gevraagd (bos ouder dan 30jaar!);*

dat het college van burgemeester en schepenen de bezwaarschriften als ontvankelijk heeft beschouwd, enkel de bezwaren voor wat betreft de bereikbaarheid van lot 3 en het slopen van de aanwezige houten constructie worden weerhouden (opleggen van voorwaarden);

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen de vergunning verleende onder volgende voorwaarden:

...

Overwegende dat in het beroepschrift volgende elementen worden aangehaald:

- *De aanvraag heeft betrekking op woongebied met landelijk karakter. Het betreft geen woonkern die zich kenmerkt door een grote dichtheid.*
- *Een tweede bouwwoer (t.o.v. Kattestraat) is niet aanvaardbaar*
- *Het doortrekken van de Vogelzang als een volwaardige uitgeruste weg voor voertuigenverkeer op het tracé van de bestaande voetweg nr. 69 is nooit de bedoeling geweest.*
- *De privacy van de omliggende percelen wordt in gedrang gebracht.*
- *Er wordt een vrijstelling van de boscompensatieplicht gevraagd (bebouwing jonger dan 22 jaar). Dit klopt niet. Het aanvraagformulier is onvolledig.*
- *De privacy van de omwonenden gaat verdwijnen. In de woningen van de eerste bouwzone kan binnengekeken worden. Vanuit het eerste lot zal er bvb inkijk zijn op perceel 16h over een lengte van 17,52m.*
- *De waardevermindering door een verlies van het landelijk uitzicht dient meegenomen te worden in de beslissing.*
- *Volgens art 4.3.1§1,1° VCRO is de deputatie verplicht een aanvraag te weigeren indien de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De bebouwing op loten 1 en 2 is veel te dicht en past niet in de huidige bestaande omgeving en in het straatbeeld. Ook met het gebruiksgenot van omringende bebouwingen wordt geen enkele rekening gehouden (privacy en uitzicht omwonenden)*
- *Op perceel 16h staat een oude loods/werkplaats. Als deze constructie afgebroken wordt, is het niet mogelijk om op dit lot een volwaardige woning te bouwen (beperkte perceelsdiepte). Dit lot zal dan ook volledig verloren gaan. Er wordt verwezen naar de beslissing van de deputatie dd. 07.12.2006.*

- *De grenzen van het perceel sectie B nr 32E worden niet gerespecteerd door de verkavelingsvergunning.*
- *Er kan enkel een vergunning verleend worden voor het bouwen van een woning indien het perceel gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Er wordt ook verwezen naar het advies dd. 29 augustus 2006 van de gemachtigde ambtenaar. Dit advies werd gevolgd door de deputatie in haar beslissing dd. 7 december 2006;*

Overwegende dat in de beslissing van de deputatie van 7 december 2006 werd gesteld dat het een absolute noodzaak is dat een verkavelingsontwerp rekening houdt met de relatie van de verkaveling met de omliggende percelen; dat het namelijk zo is dat aan de noordoostzijde van de verkaveling een perceel te situeren is waarop een oude (niet-vergunde) loods of werkplaats voorkomt; dat dit perceel slechts een diepte heeft van ca. 16m; dat na afbraak van de bestaande constructies op dit lot geen volwaardige woning meer kan gebouwd worden; dat dit perceel derhalve volledig teloor zal gaan; dat in huidige voorliggende verkaveling een lot 3 wordt voorzien om te voegen bij dit lot (16h);

dat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen de nodige voorwaarden in de vergunning werden opgenomen; dat de bereikbaarheid (via een erfdienstbaarheid van doorgang) van lot 3 echter een burgerrechtelijke aangelegenheid betreft; dat de voorwaarde inzake de erfdienstbaarheid (zoals opgenomen in het besluit van het CBS) dan ook niet weerhouden worden;

Overwegende dat de percelen gelegen zijn in het woongebied met landelijk karakter; dat de aangevraagde verkaveling bestaanbaar is met het gewestplan en met de omliggende percelen; dat de gangbare afstanden en afmetingen worden gerespecteerd (afstand t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens min 3m, tuindiepte ca. 10m, ...); dat de bebouwbaarheid van de omliggende percelen (meer bepaald lot 16h) niet wordt gehypothekeerd door voorliggende aanvraag;

Overwegende dat de verdere ruimtelijke beoordeling, zoals opgenomen in het besluit van het CBS, kan bijgetreden worden;

Overwegende dat inzake de verkavelingsvoorschriften kan gesteld worden dat deze voldoen aan de gangbare normen en de goede ruimtelijke ordening in de omgeving niet in het gedrang brengen, met uitzondering van het voorschrift inzake de maximale mogelijke oppervlakte aan bijgebouwen voor lot 2; dat dit werd vastgelegd op 65m², hetgeen gezien de perceeloppervlakte en -configuratie als overdreven kan worden beschouwd; dat het dan ook aangewezen is om als voorwaarde in een eventuele vergunning op te nemen dat de oppervlakte van de bijgebouwen voor lot 2 beperkt dient te worden tot max 40m²;

Overwegende dat inzake de verbreding van de Vogelzang er op dient gewezen te worden dat de wijzigingsprocedure inzake het aanpassen van de buurtweg moet doorlopen zijn vooraleer de wegeniswerken worden uitgevoerd; dat het aangewezen is dit als bijkomende voorwaarde in de vergunning op te nemen;

Overwegende dat in verband met het bezwaar omtrent de densiteit 'De aanvraag heeft betrekking op woongebied met landelijk karakter. Het betreft geen woonkern die zich kenmerkt door een grote densiteit ' kan gesteld worden dat de aanvraag een verkaveling van 2 loten voor grondgebonden wooneenheden met een dichtheid van ca. 13 w/ha

betreft; dat deze aanvraag verenigbaar is in het woongebied met landelijk karakter in het buitengebied;

Overwegende dat in verband met het bezwaar omtrent de tweede bouworde 'Een tweede bouworde (t.o.v. Kattestraat) is niet aanvaardbaar' kan gesteld worden dat de aanvraag een verkaveling met wegeniswerken betreft (verbreding Vogelzang); dat de woningen gelegen zijn aan de Vogelzang en aldus niet kunnen beschouwd worden als bouwen in tweede bouworde (t.o.v. de Kattestraat);

Overwegende dat in verband met het bezwaar omtrent de Vogelzang dat het 'nooit de bedoeling geweest' is 'de Vogelzang als een volwaardige uitgeruste weg voor voertuigenverkeer door te trekken op het tracé van de bestaande voetweg nr. 69' kan gesteld worden dat er geen conflict ontstaat tussen de aangevraagde werken en de wetgeving inzake buurtwegen; dat de buurtweg ook niet moet worden afgeschaft of herlegd;

Overwegende dat omtrent de klacht dat de privacy van de omliggende percelen in gedrang wordt gebracht, kan gesteld worden dat de gangbare afstanden en afmetingen t.o.v. de aanpalende percelen worden gerespecteerd; dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht;

Overwegende dat in verband met het bezwaar dat 'er een vrijstelling van de boscompensatieplicht wordt gevraagd (bebossing jonger dan 22 jaar); dat dit niet klopt; dat het aanvraagformulier onvolledig is'; kan gesteld worden dat als bijlage bij het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos een aangepast en goedgekeurd compensatievoorstel is gevoegd dat integraal deel uitmaakt van de verkavelingsvergunning (COMP /17-0236/Li);

Overwegende dat in verband met het bezwaar 'De privacy van de omwonenden gaat verdwijnen. In de woningen van de eerste bouwzone kan binnengekeken worden. Vanuit het eerste lot zal er bvb inkijk zijn op perceel 16h over een lengte van 17.52m' kan gesteld worden dat de gangbare afstanden en afmetingen worden gerespecteerd; dat in het ontwerp een lot 3 wordt voorzien, dewelke kan samengevoegd worden met lot 16h zodat ook op dit perceel in de toekomst een woning kan opgericht worden; dat in een toekomstige verkavelingsaanvraag voor dit perceel een beperking op de bouwdiepte voor de woning op dit lot kan worden opgelegd tot bv. 10m, zodat er voldoende tuinruimte resteert en de nodige afstanden t.o.v. de woningen in huidige verkaveling worden bewaard;

Overwegende dat in verband met het bezwaar dat de waardevermindering door een verlies van het landelijk uitzicht dient meegenomen te worden in de beslissing, kan gesteld worden dat volgens de vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen de bewoners in een woongebied een normale mate van tolerantie mogen verwachten ten aanzien van hinder die eigen is aan een dergelijk gebied met dichte bewoning; dat voor zover de verkaveling het evenwicht tussen de erven niet verstoort, bezwaarindieners dit dienen te dulden;

Gelet op het bezwaar waarbij gesteld wordt dat de deputatie volgens art 4.3.1§1,1° VCRO verplicht is een aanvraag te weigeren indien de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, dat de bebouwing op loten 1 en 2 veel te dicht is en niet past in de huidige bestaande omgeving en in het straatbeeld, dat ook met het gebruiksgenot

van omringende bebouwingen geen enkele rekening wordt gehouden (privacy en uitzicht omwonenden);

Overwegende dat dit bezwaar kan weerlegd worden; dat de aanvraag een verkaveling van 2 loten voor grondgebonden wooneenheden betreft met een dichtheid van ca. 13 w/ha; dat deze aanvraag verenigbaar is in het woongebied met landelijk karakter in het buitengebied; dat de gangbare afstanden en afmetingen worden gerespecteerd; dat er geen sprake is van privacyhinder of visuele hinder t.o.v. de omliggende woningen;

Overwegende dat verder in het beroepschrift wordt opgemerkt dat 'op perceel 16h een oude loods/werkplaats staat; dat als deze constructie afgebroken wordt, het niet mogelijk is om op dit lot een volwaardige woning te bouwen (beperkte perceelsdiepte); dat dit lot dan ook volledig verloren zal gaan; dat er wordt verwezen naar de beslissing van de deputatie dd. 07.12.2006';

dat zoals reeds gesteld is in voorliggende aanvraag voldoende tegemoet wordt gekomen aan de opmerkingen geformuleerd in het besluit van de deputatie van 07.12.2006;

Overwegende dat in het beroepschrift wordt opgemerkt dat 'de grenzen van het perceel sectie B nr 32E niet worden gerespecteerd door de verkavelingsvergunning' ; dat hier tegenover kan gesteld worden dat stedenbouwkundige vergunningen steeds worden verleend onder voorbehoud van de betrokken geldende burgerlijke rechten; dat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning geen enkele beslissing inhoudt betreffende de interpretatie of de omvang van burgerlijke rechten; dat betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op een perceel, de interpretatie en de omvang ervan uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken behoren;

Overwegende dat in verband met de opmerking dat 'er enkel een vergunning kan verleend worden voor het bouwen van een woning indien het perceel gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg' kan gesteld worden dat vooraleer bouwvergunningen voor de woningen op lot 1 en 2 kunnen verleend worden, inderdaad de wegeniswerken moeten uitgevoerd zijn; dat de aanleg van de weg voorzien is in deze verkavelingsaanvraag;

Overwegende dat rekening houdend met bovenvermelde overwegingen kan besloten worden dat de verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de volgende voorwaarden: ...

Gehoord het verslag van Inge Moors, lid van het college;

BESLUIT

Artikel 1 Aan S.T.W. Studiebureau, Braamstraat 19, 3581 Beringen wordt de verkavelingsvergunning verleend voor het perceel Vogelzang, afdeling 1 sectie B perceelnummer(s) 13, 14 te Ham onder de volgende voorwaarden:

- Lot 4 (zoals aangeduid op het plan opgesteld door studiebureau S.t.W. dd. 4 augustus 2017) is na de oplevering van de wegenis gratis af te staan om toegevoegd te worden aan het openbaar domein van de gemeente Ham.
- De wijzigingsprocedure inzake het aanpassen van de buurtweg moet doorlopen zijn vooraleer de wegeniswerken worden uitgevoerd.

- *Alle constructies dienen te worden verwijderd vooraleer de verkaveling aanvang zal nemen.*
- *De verkavelingsvoorschriften met referentie van de gemeente 577 strikt nageleefd worden.*
- *De maximale oppervlakte van de bijgebouwen op lot 2 dienen beperkt te worden tot 40m².*
- *De kosten aan de nutsmaatschappijen betaald worden.*
- *De maximale bouwzones en bouwvrije stroken zoals aangeduid op het verkavelingsplan strikt nageleefd worden.*
- *Lot 3 wordt uitgesloten uit de verkaveling zodat de mogelijkheid bestaat om dit lot samen te voegen met het perceel kadastraal gekend als afdeling 1 sectie B nummer 16h.*
- *De voorwaarden inzake de boscompensatie:*
- *De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: COMP/17/0236/LI.*
- *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 680 m². Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossing vervat.*
- *Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de verkavelingsvergunning.*
- *De bosbehoudsbijdrage van € 4760 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning betaald te worden.*

Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

De plannen en voorschriften zoals goedgekeurd in en gevoegd bij de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 18 december 2017 maken integraal deel uit van de vergunning;

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 18 december 2017 verliest haar rechtskracht.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen dat zij in de onmiddellijke omgeving wonen en dat de met de bestreden beslissing vergunde verkaveling (op de loten 1 en 2) een veel te dichte bebouwing beoogt in vergelijking met de bestaande gebouwen in de omgeving, die verder van elkaar staan, terwijl een “tweede bouwwoorde” afbreuk doet aan het woongebied met landelijk karakter.

Volgens de verzoekende partijen is er vanuit de op voormelde loten van de met de bestreden beslissing vergunde verkaveling te bouwen woningen rechtstreekse inkijk in hun tuinen en de woon- en leefgedeelten van hun woningen, terwijl ook de kleine tuintjes van beide loten vlakbij de tuin van de tweede verzoekende partij liggen, hetgeen tot geluidsoverlast zal leiden.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen niet.

3.

De tussenkomen partij stelt dat de verzoekende partijen geen ernstig belang hebben bij het beroep.

De verzoekende partijen moeten, volgens de tussenkomen partij, in hun beroepsverzoekschrift aannemelijk maken welk concreet nadeel of welke concrete hinder zij zullen ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing, maar zij stellen alleen, zonder verdere toelichting, dat de met de bestreden beslissing verleende vergunning grote gevolgen heeft voor de omliggende eigenaars.

Volgens de tussenkomen partij staven de verzoekende partijen helemaal niet dat hun privacy in gedrang wordt gebracht en dat er directe inkijk zal zijn in de tuin en de woon- en leefgedeelten van hun woningen, terwijl de verwerende partij in de bestreden beslissing de gangbare afstanden ten opzichte van de percelen van de verzoekende partijen respecteert.

4.

De verzoekende partijen antwoorden dat de tussenkomen partij aan het decretaal vereist belang bij een beroep een bijkomende voorwaarde toevoegt, namelijk dat het ‘ernstig’ moet zijn, maar het volstaat dat de verzoekende partijen, zonder meer, belang hebben bij hun beroep.

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO bepaalt (in de toepasselijke versie):

‘§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende personen worden ingesteld:

3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-...beslissing;’

Om als belanghebbende derde bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partijen redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door hen aangevoerde hinder of nadelen.

De verplichting voor belanghebbende derden om de hinder en nadelen (concreet) te omschrijven mag niet buitensporig restrictief of formalistisch toegepast worden, omdat een te hoge drempel voor toegang tot de Raad afbreuk doet aan, of onverzoenbaar is met, het effectief recht op toegang tot de rechter, zoals onder meer gewaarborgd door artikel 9, lid 3 van het verdrag van Aarhus.

Door er expliciet op te wijzen dat de bestreden beslissing inkijk en een schending van hun privacy kan veroorzaken, maken de verzoekende partijen voldoende aannemelijk dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing.

De Raad verwerpt dan ook de exceptie.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen beroepen zich in hun eerste middel op de schending van de artikelen 1.4.4., 4.2.15, 4.2.19 en 4.3.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen in het eerste onderdeel van hun eerste middel dat de verwerende partij met de bestreden beslissing artikel 4.2.15, §3 VCRO schendt, dat bepaalt dat de verkavelaar ervoor zorgt dat de loten van een verkaveling kunnen aansluiten op alle voorzieningen van openbaar nut die het vergunningverlenend bestuursorgaan vereist.

Uit de bij de aanvraag gevoegde toelichtende nota blijkt, volgens de verzoekende partijen, dat lot 3 wordt uitgesloten uit de verkaveling, zodat het, na samenvoeging met het perceel, kadastraal gekend als afdeling 1, sectie B, nummer 16h (hierna: het perceel met nummer 16h), in een afzonderlijke verkaveling kan opgenomen worden.

De verwerende partij legt in de bestreden beslissing als voorwaarde op dat lot 3 wordt uitgesloten uit de verkaveling, zodat de mogelijkheid bestaat dit lot samen te voegen met het perceel met nummer 16h.

Lot 3 is, volgens de verzoekende partijen, als deel van het perceel, kadastraal gekend als afdeling 1, sectie B, nummer B14, een deel van de met de bestreden beslissing vergunde verkaveling, zodat het moet voldoen aan de bepalingen van artikel 4.2.15, §3 VCRO.

Wanneer de Raad anders oordeelt (dat lot 3 niet ressorteert onder de in artikel 4.2.15, §3 VCRO bepaalde vereisten) is de aanvraag, volgens de verzoekende partijen, strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

De met de bestreden beslissing vergunde verkaveling getuigt, volgens de verzoekende partijen, *in casu* niet van ruimtelijke kwaliteit, laat staan van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Lot 3 is, als gevolg van de bestreden beslissing, niet meer dan een restperceel, dat helemaal niet geordend wordt en er is geen enkele zekerheid dat het lot, na samenvoeging met het perceel met nummer 16h, in een afzonderlijke verkaveling kan opgenomen worden.

In een tweede onderdeel van hun eerste middel stellen de verzoekende partijen dat het opleggen van voormelde voorwaarde niet rechtsgeldig is.

Door de uitsluiting van lot 3 schendt de verwerende partij artikel 4.2.15, §1 VCRO en de opgelegde voorwaarde is, volgens de verzoekende partijen, strijdig met artikel 4.2.19 VCRO.

De samenvoeging van lot 3 met het perceel met nummer 16h kan niet door enig toedoen van de aanvrager gebeuren, want daarvoor is het akkoord vereist van de eigenaar van het perceel met nummer 16h én een bijkomende beoordeling door de overheid van een vergunningsaanvraag.

Tenslotte stellen de verzoekende partijen dat er een tegenstrijdigheid is tussen enerzijds de overwegingen van de bestreden beslissing dat de opname van lot 3 niet wenselijk is en daarom uit de vergunning wordt gesloten, en anderzijds het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing, waarin de verwerende partij de verkavelingsvergunning zonder meer verleent.

2.

De verwerende partij stelt dat lot 3 geen deel is van de met de bestreden beslissing verleende verkavelingsvergunning, zoals blijkt uit de bij de aanvraag gevoegde begeleidende nota.

De verzoekende partijen kunnen, volgens de verwerende partij, dan ook artikel 4.2.15 VCRO niet inroepen met betrekking tot een lot dat geen deel is van de met de bestreden beslissing verleende verkavelingsvergunning.

Volgens de verwerende partij tonen de verzoekende partijen niet concreet aan dat lot 3 door het met de bestreden beslissing verlenen van een verkavelingsvergunning niet meer is dan een restperceel.

Het opleggen van de voorwaarde is, volgens de verwerende partij, louter de bevestiging van de uitsluiting van lot 3 uit de met de bestreden beslissing verleende verkavelingsvergunning.

Voor het overige stelt de verwerende partij dat zij alleen verwijst naar de mogelijkheid om dit lot samen te voegen met het perceel met nummer 16h, zonder daarvoor een vergunning te verlenen of de verplichting op te leggen hiervoor een vergunning te verkrijgen of zelfs maar aan te vragen.

3.

Ook de tussenkomende partij stelt dat artikel 4.2.15, §3 VCRO niet van toepassing is omdat lot 3 wordt uitgesloten uit de verkaveling en er dus geen deel meer van is.

Volgens de tussenkomende partij zal lot 3 bij het perceel met nummer 16h, gevoegd worden, zodat het geen restperceel is dat niet wordt geordend.

Door lot 3 met de bestreden beslissing uit te sluiten, schendt de verwerende partij, volgens de tussenkomende partij, niet artikel 4.2.15, §1 VCRO, want het betrokken perceel zal niet worden verkaveld voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Tevens stelt de tussenkomenende partij dat de voorwaarde wel voldoet aan artikel 4.2.19 VCRO: de overheid moet niet(s) bijkomend beoordelen en de voorwaarde is voldoende precies.

4.

De verzoekende partijen antwoorden dat niet wordt tegengesproken dat lot 3 een deel is van de aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Het is, volgens de verzoekende partijen, niet mogelijk lot 3 met een voorwaarde uit de verkaveling te sluiten om de decretale vereisten van artikel 4.2.15, §3 VCRO te omzeilen: dat is alleen mogelijk wanneer het perceel met nummer 16h ook in de verkavelingsaanvraag betrokken wordt en het restperceel zo, bij de met de bestreden beslissing verleende vergunning, onmiddellijk samengevoegd wordt met het perceel met nummer 16h.

De verwerende partij weerlegt volgens de verzoekende partijen niet dat lot 3 door het met de bestreden beslissing vergunnen van de verkaveling niet meer is dan een restperceel, dat niet wordt geordend: de samenvoeging van het restperceel met het perceel met nummer 16h is, volgens de verzoekende partijen, onderworpen aan vergunningsplicht en daarvoor is het akkoord van de eigenaar van het perceel met nummer 16h vereist.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

Bij het wettigheidsstoezicht op de bestreden beslissing is de Raad alleen bevoegd te onderzoeken of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid haar (bestreden) beslissing heeft kunnen nemen.

Een beslissing is kennelijk onredelijk wanneer de Raad oordeelt dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuursorgaan, in dezelfde omstandigheden, dezelfde beslissing zou nemen.

De verzoekende partijen stellen dat de aanvraag strijdig is met een goede ruimtelijke ordening: volgens hen getuigt de met de bestreden beslissing verleende vergunning van de verkaveling niet van ruimtelijke kwaliteit, laat staan van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Lot 3 is, als gevolg van de met de bestreden beslissing verleende vergunning, volgens de verzoekende partijen, niet meer dan een restperceel, dat helemaal niet geordend wordt en er is, volgens hen, geen enkele zekerheid dat het lot, na samenvoeging met het perceel met nummer 16h, in een afzonderlijke verkaveling kan opgenomen worden.

De verzoekende partijen verwijzen daarbij naar de in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde dat *“lot 3 wordt uitgesloten uit de verkaveling zodat de mogelijkheid bestaat om dit lot samen te voegen met het perceel kadastraal gekend als afdeling 1 sectie B nummer 16h.”*

In het overwegend gedeelte van de bestreden beslissing stelt de verwerende partij daarover:

“ ...

Overwegende dat in de beslissing van de deputatie van 7 december 2006 werd gesteld dat het een absolute noodzaak is dat een verkavelingsontwerp rekening houdt met de

relatie van de verkaveling met de omliggende percelen; dat het namelijk zo is dat aan de noordoostzijde van de verkaveling een perceel te situeren is waarop een oude (niet-vergunde) loods of werkplaats voorkomt; dat dit perceel slechts een diepte heeft van ca. 16m; dat na afbraak van de bestaande constructies op dit lot geen volwaardige woning meer kan gebouwd worden; dat dit perceel derhalve volledig teloor zal gaan; dat in huidige voorliggende verkaveling een lot 3 wordt voorzien om te voegen bij dit lot (16h); dat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen de nodige voorwaarden in de vergunning werden opgenomen; dat de bereikbaarheid (via een erfdienstbaarheid van doorgang) van lot 3 echter een burgerrechtelijke aangelegenheid betreft; dat de voorwaarde inzake de erfdienstbaarheid (zoals opgenomen in het besluit van het CBS) dan ook niet weerhouden worden;

(...)

Overwegende dat in verband met het bezwaar ‘De privacy van de omwonenden gaat verdwijnen. In de woningen van de eerste bouwzone kan binnengekeken worden. Vanuit het eerste lot zal er bvb inkijk zijn op perceel 16h over een lengte van 17.52m’ kan gesteld worden dat de gangbare afstanden en afmetingen worden gerespecteerd; dat in het ontwerp een lot 3 wordt voorzien, dewelke kan samengevoegd worden met lot 16h zodat ook op dit perceel in de toekomst een woning kan opgericht worden; dat in een toekomstige verkavelingsaanvraag voor dit perceel een beperking op de bouwdiepte voor de woning op dit lot kan worden opgelegd tot bv. 10m, zodat er voldoende tuinruimte resteert en de nodige afstanden t.o.v. de woningen in huidige verkaveling worden bewaard;

...”

Lot 3 heeft een oppervlakte van 1a 91ca en vormt een vijfhoek, waarvan de langste zijden 18 meter 44 centimeter en 12 meter 90 centimeter lang zijn.

Geen enkele procespartij betwist dat lot 3 niet bereikbaar is voor enig verkeer.

De verwerende partij wijst met betrekking tot deze problematiek in de bestreden beslissing op de mogelijkheid lot 3 samen te voegen met het perceel met nummer 16h.

In de bij de aanvraag gevoegde begeleidende nota luidt het dat “*lot 3 wordt uitgesloten uit de verkaveling zodat het na samenvoeging met perceel nr. 16h in een afzonderlijke verkaveling kan opgenomen worden.*”

Zoals echter uit de opgelegde voorwaarde zelf blijkt, is dat alleen een mogelijkheid, zonder enige verdere verplichting, zoals de verwerende partij overigens in haar antwoordnota bevestigt.

De verwerende partij kan in de bestreden beslissing echter niet verwijzen naar een louter hypothetische bewering van de tussenkomende partij, als aanvrager van de met de bestreden beslissing verleende vergunning, om een essentieel onderdeel ervan te verantwoorden.

Het opleggen van de mogelijkheid tot samenvoeging van lot 3 met het perceel met nummer 16h als voorwaarde is geen afdoende motivering van de bestreden beslissing en een schending van artikel 4.2.19 VCRO.

De verwerende partij stelt dat het opleggen van de voorwaarde alleen de bevestiging is van de uitsluiting van lot 3 uit de met de bestreden beslissing verleende verkavelingsvergunning, maar dat lot 3 uit de verkaveling gesloten leidt toch tot het bestaan van dat lot 3, dat helemaal niet wordt ontsloten en zodanige afmetingen heeft dat het op zich geen, of minstens beperkte, ontwikkelingsmogelijkheden heeft.

De toets in de met de bestreden beslissing verleende verkavelingsvergunning van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot de loten, die wel werden opgenomen, behelst om evidente redenen ook de beoordeling van de gevolgen van die vergunning op aanpalende loten en percelen.

De verwerende partij heeft bovendien, omwille van de in de procedure aangewende documenten die wijzen op de (afwezigheid van) ontwikkelingsmogelijkheden en ontsluiting van lot 3, een verstrengde motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat zij haar beslissing daarom ook des te concreter en zorgvuldiger neemt.

De verwerende partij moet niet alle, van de eerdere beslissing afwijkende, standpunten, noch alle administratieve beroepsgrievens punt voor punt weerleggen, maar in de bestreden beslissing wel afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in eerdere beslissingen en/of de administratieve beroepsgrievens niet volgt: het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet.

Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom de verwerende partij anders beslist en zij schendt het zorgvuldigheidsbeginsel wanneer zij haar (andersluidende) beoordeling niet baseert op een eigen onderzoek en feitenvinding.

Zowel in hun tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaar, als in hun administratief beroepsverzoekschrift verwijzen de verzoekende partijen naar de problematiek van lot 3.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ham verleent in eerste administratieve aanleg, omwille van het bezwaar van de verzoekende partijen dat er voor lot 3 geen toegangsweg is, de gevraagde verkavelingsvergunning onder meer onder de voorwaarde dat *“Lot 3 wordt uitgesloten uit de verkaveling zodat de mogelijkheid bestaat om dit lot samen te voegen met het perceel kadastraal gekend als afdeling 1 sectie B nummer 16h. Tot zolang deze samenvoeging nog geen feit is, dient lot 3 bereikbaar te blijven ofwel over lot 1 ofwel over lot 2 door middel van een erfdienstbaarheid, na de samenvoeging van lot 3 en perceel afdeling 1 sectie B nummer 16h vervalt deze erfdienstbaarheid”*.

In de bestreden beslissing beperkt de verwerende partij er zich toe te overwegen dat *“de bereikbaarheid (via een erfdienstbaarheid van doorgang) van lot 3 een burgerrechtelijke aangelegenheid betreft en dat de voorwaarde inzake de erfdienstbaarheid (zoals opgenomen in het besluit van het CBS) dan ook niet weerhouden worden.”*

Dat is echter geen afdoende motivering van de bestreden beslissing met betrekking tot de stedenbouwkundige argumentatie dat lot 3 helemaal niet ontsloten wordt en zodanige afmetingen heeft dat het op zich geen, of minstens beperkte, ontwikkelingsmogelijkheden heeft.

Artikel 4.3.1 VCRO bepaalt immers dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld op basis van aandachtspunten en criteria die betrekking op onder meer de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact en het ruimtegebruik.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen beroepen zich in hun tweede middel op de schending van artikel 28 van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen (hierna: Buurtwegenwet), artikel 4.2.19 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet met betrekking tot de volgende in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde dat *“de wijzigingsprocedure inzake het aanpassen van de buurtweg moet doorlopen zijn vooraleer de wegeniswerken worden uitgevoerd”*, die de verwerende partij in de bestreden beslissing als volgt toelicht: *“overwegende dat inzake de verbreding van de Vogelzang er op dient gewezen te worden dat de wijzigingsprocedure inzake het aanpassen van de buurtweg moet doorlopen zijn vooraleer de wegeniswerken worden uitgevoerd; dat het aangewezen is dit als bijzondere voorwaarde in de vergunning op te nemen.”*

Volgens de verzoekende partijen, die daarbij verwijzen naar rechtspraak van de Raad en van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, bepaalt artikel 28 Buurtwegenwet dat de beslissing met betrekking tot de wijziging van een buurtweg genomen wordt vooraleer het vergunningverlenend bestuursorgaan beslist over de aanvraag van een vergunning die de wijziging van een buurtweg impliceert.

Voormelde voorwaarde voldoet volgens de verzoekende partijen ook niet aan artikel 4.2.19 VCRO omdat de wijziging en aanpassing van een buurtweg niet kan gebeuren door enig toedoen van de aanvrager, maar er procedures moeten gevolgd worden, met een bijkomende beoordeling door het bevoegd bestuursorgaan over de verlegging of afschaffing van een buurtweg.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij erkent dat, voor de uitvoering van de wegeniswerken, de procedure voor aanpassing van de buurtweg, meer bepaald voetweg nr. 69, afgerond moet zijn.

Toch stelt de verwerende partij dat zij de Buurtwegenwet niet miskent door met de bestreden beslissing een vergunning te verlenen, maar daar als voorwaarde aan te verbinden dat de in de Buurtwegenwet bepaalde wijzigingsprocedure eerst volledig afgerond moet zijn.

Er is volgens de verwerende partij geen uitdrukkelijke bepaling dat er eerst een besluit over de verbreding van een buurtweg moet genomen worden vooraleer te beslissen over de vergunning, maar *in casu* is er, volgens de verwerende partij, overigens een voorafgaand besluit van de gemeenteraad over de zaak van de wegen.

De verwerende partij stelt dat de met de bestreden beslissing verleende verkavelingsvergunning voor het volledig project definitief is, met dien verstande dat de wegeniswerken niet kunnen starten vooraleer de wijzigingsprocedure met betrekking tot de verbreding van de voetweg afgerond is, hetgeen, volgens de verwerende partij, niet verboden is door artikel 4.2.19 VCRO. Volgens de verwerende partij is artikel 4.2.19 VCRO bovendien inmiddels afgeschaft en vervangen door artikel 74 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning dat nu bepaalt:

“Alle voorwaarden zijn voldoende precies en redelijk in verhouding tot het vergunde project. Zij kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager, bouwheer, gebruiker of exploitant.”

De decreetgever heeft het voorschrift dat voorwaarden *“de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk kunnen maken van een bijkomende beoordeling door de overheid”* dus geschrapt, zodat het bij een eventuele herbeoordeling niet meer van toepassing is op de aanvraag en de verzoekende partijen geen actueel belang hebben om die bepaling in te roepen.

3.

De tussenkomen partij stelt dat het nooit de bedoeling was de Vogelzang als volwaardig uitgeruste weg voor voertuigverkeer door te trekken op het tracé van voetweg nr. 69 en dat er geen conflict is tussen de Buurtwegenwet en met de bestreden beslissing verleende vergunning.

Verder stelt de tussenkomen partij dat de buurtweg niet afgeschaft of herlegd moet worden, zodat een bijkomende beoordeling nodig door het bevoegd bestuursorgaan niet nodig is, en dat de bestreden beslissing geen afbreuk doet aan het statuut of de functie van buurtweg nr. 69.

4.

De verzoekende partijen antwoorden dat de door haar geciteerde rechtspraak wel degelijk van toepassing is.

De exceptie van de verwerende partij met betrekking tot het gebrek aan belang van de verzoekende partijen bij hun tweede middel is, volgens de verzoekende partijen, ongegrond: bij een nieuwe beoordeling van de aanvraag, na een vernietiging van de bestreden beslissing, moet, volgens hen, het oud artikel van de VCRO opnieuw bij de beoordeling betrokken worden, zodat de verwerende partij het overgangsregime van het Omgevingsdecreet foutief interpreteert.

De wegeniswerken voor de uitvoering van de met de bestreden beslissing verleende verkavelingsvergunning interfereren tenslotte, volgens de verzoekende partijen, wel degelijk met de buurtweg.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij met de bestreden beslissing geen verkavelingsvergunning kan verlenen zonder eerst de in de artikelen 27 en 28 van de Buurtwegenwet voor het *“wijzigen”* van buurtweg nr. 69 bepaalde procedure te volgen, hetgeen een openbaar onderzoek én een beslissing van de verwerende partij vereist.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij *“dat inzake de verbreding van de Vogelzang er op dient gewezen te worden dat de wijzigingsprocedure inzake het aanpassen van de buurtweg moet doorlopen zijn vooraleer de wegeniswerken worden uitgevoerd; dat het aangewezen is dit als bijkomende voorwaarde in de vergunning op te nemen”* en dat *“in verband met het bezwaar omtrent dat het nooit de bedoeling is geweest om de Vogelzang als een volwaardige uitgeruste weg voor voertuigenverkeer door te trekken op het tracé van de bestaande voetweg nr. 69 kan gesteld worden dat er geen conflict ontstaat tussen de aangevraagde werken en de wetgeving inzake buurtwegen; dat de buurtweg ook niet moet worden afgeschaft of herlegd.”*

In haar antwoordnota wijst de verwerende partij er op dat er een voorafgaandelijke beslissing van de gemeenteraad is over de zaak van de wegen.

2.

Artikel 4.2.25 VCRO, waar de verwerende partij in haar verweer naar verwijst, regelt de zaak van de wegenis *“waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid”* heeft.

De artikelen 27 en 28 van de Buurtwegenwet, zoals gewijzigd bij decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid, regelen daarentegen *“de opening, afschaffing, wijziging en verlegging van buurtwegen”*.

Artikel 27 Buurtwegenwet bepaalt (in de toepasselijke versie):

“De gemeenteraden zijn gehouden om, ten verzoeken van de deputatie van de provinciale raad, te beraadslagen over de opening, de afschaffing, de wijziging of de verlegging van een buurtweg en eventueel het bijhorende ontwerp van rooilijnplan.

In geval van weigering te beraadslagen of de nodige maatregelen te nemen, is de deputatie bevoegd om, behoudens 's Konings goedkeuring, van ambtswege de aanleg der werken en de aankopen te bevelen, en in de uitgaven te voorzien, mits inachtneming van de voorschriften van het voorgaande hoofdstuk.”

Artikel 28 Buurtwegenwet bepaalt (in de toepasselijke versie):

“Het voornemen tot opening, afschaffing, wijziging of verlegging van een buurtweg wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek. Met behoud van de toepassing van artikel 27, eerste lid, stelt de gemeenteraad hiertoe een ontwerp van rooilijnplan vast dat onderworpen wordt aan onderstaande procedure, behoudens in het geval van een afschaffing.

De beraadslagingen der gemeenteraden worden onderworpen aan de bestendige deputatie van de provinciale raad, welke beslist binnen de 90 dagen na ontvangst van de beraadslaging van de gemeenteraad, behoudens beroep bij de Koning vanwege de gemeente of van de belanghebbende derden.

Bij ontstentenis van een tijdige beslissing van de deputatie kan de gemeente beroep instellen tegen het uitblijven van de beslissing.

De beslissingen van de deputatie worden bekendgemaakt door de colleges van burgemeester en schepenen, van de zondag af na dezelve ontvangst en blijven gedurende acht dagen aangeplakt.

Het beroep bij de Koning schorst de beslissingen. Het moet uitgeoefend en aan de gouverneur overgemaakt worden, binnen de vijftien dagen volgende op de in vorige paragraaf vermelde bekendmaking.”

Uit deze bepalingen volgt dat de gemeenteraad het nut van de opening, de afschaffing, de wijziging of de verlegging van een buurtweg beoordeelt en dat de verwerende partij vervolgens de beslissing neemt, waartegen (administratief) beroep bij de Koning, thans de Vlaamse (gewest)regering, kan worden ingesteld.

In voorkomend geval moet die beslissing worden genomen vooraleer de verwerende partij beslist over een aanvraag om een vergunning te verlenen waarbij een buurtweg gewijzigd wordt.

Het is dan ook niet voldoende als voorwaarde op te leggen dat de wijzigingsprocedure met betrekking tot het aanpassen van de buurtweg moet afgerond zijn vooraleer de wegeniswerken worden uitgevoerd.

De in de Buurtwegenwet bepaalde procedure moet afgerond zijn vooraleer een vergunning kan verleend worden, die een bestaande buurtweg wijzigt.

Uit de parlementaire voorbereiding bij voormeld decreet van 4 april 2014 (*Parl. St.*, VI. Parl. 2013-2014, stuk 2371, nr. 3 en 4) blijkt dat de decreetgever uniformiteit heeft willen brengen in de in de Buurtwegenwet gebruikte begrippen.

De Buurtwegenwet definieert zelf niet “*de opening, de afschaffing, de wijziging of de verlegging*” van een buurtweg, maar uit de parlementaire voorbereiding blijkt de volgende toelichting:

“ ...

Gelet op de voorgestelde wijzigingen aan artikel 28 (zie amendement nr. 21) wordt een uniforme Nederlandstalige terminologie gehanteerd inzake “opening, afschaffing, wijziging en verlegging” in hoofdstuk III van de wet.

Een ‘wijziging van een buurtweg’ dient begrepen te worden als elke verandering van de breedte of het tracé van de buurtweg, waarbij het begin- en eindpunt van de bestaande buurtweg met elkaar verbonden blijven.

Een wijziging van verharding valt niet onder het begrip ‘wijziging van een buurtweg’, zoals bedoeld in dit artikel, tenzij uiteraard die verharding gepaard gaat met een versmalling of verbreding. Deze wijziging van verharding blijft desgevallend onderworpen aan een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning.

Zodra de verbinding tussen begin- en eindpunt van de bestaande buurtweg onderbroken wordt of (deels) zal gebeuren via andere bestaande wegenis, is er sprake van een (gedeeltelijke) afschaffing.

Het begrip ‘verlegging’ werd in de Buurtwegenwet van 1841 niet expliciet vermeld. Het is een complex begrip dat zowel een afschaffing als, naargelang de aard en de omvang ervan, de opening of wijziging kan omvatten.

Omwille van de duidelijkheid wordt dit begrip thans ingebracht.

...”

Uit deze toelichting blijkt dat het begrip ‘wijziging van een buurtweg’ ruim moet begrepen worden: elke verandering van de breedte of van het tracé van een buurtweg, waarbij het begin- en eindpunt van de bestaande buurtweg met elkaar verbonden blijven, valt er onder, maar een wijziging van verharding in principe niet, behalve wanneer die verharding gepaard gaat met een versmalling of verbreding.

3.

De verwerende partij betwist in de bestreden beslissing niet dat de betrokken buurtweg wordt aangepast en dat een beslissing van de verwerende partij vereist is over de verbreding van de bestaande buurtweg.

Rekening houdend met de ruime definitie van het begrip ‘wijzigen van een buurtweg’ oordeelt de Raad dat de verbreding van de buurtweg onder toepassing valt van artikel 27 en 28 van de Buurtwegenwet.

Het blijkt niet uit de bestreden beslissing, noch uit het administratief dossier, dat er, met toepassing van artikel 27 en 28 van de Buurtwegenwet, een voorafgaandelijke beslissing is tot wijziging, afschaffing of verlegging van het betrokken deel van de buurtweg.

Omwille van het ontbreken van zulk voorafgaandelijk besluit miskent de verwerende partij met de bestreden beslissing zowel haar eigen bevoegdheid, als die van de gemeenteraad, en schendt zij de artikelen 27 en 28 van de Buurtwegenwet.

Het gemeenteraadsbesluit met betrekking tot de wegenis is geen voorafgaandelijke beslissing, zoals bepaald in artikel 27 en 28 van de Buurtwegenwet.

Het tweede middel is dan ook gegrond.

C. Het derde middel

De Raad onderzoekt het derde middel niet omdat het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partijen vragen hen, ten laste van de verwerende partij, een rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 700 euro toe te kennen.

De tussenkomende partij vraagt haar, ten laste van de verzoekende partijen, een rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 700 euro toe te kennen.

2.

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

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

3.

Nu de Raad de bestreden beslissing vernietigt, is de verwerende partij de procespartij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Krachtens artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet verplicht worden tot betaling van de rechtsplegingsvergoeding, noch die vergoeding genieten.

De Raad verworpt dan ook het verzoek van de tussenkomende partij om haar een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Georges BOGAERTS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 april 2018, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor twee loten voor open bebouwing op de percelen gelegen te Ham, Vogelzang zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 13 en 14.
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen zes maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, meer bepaald het door de verzoekende partijen betaald rolrecht ten bedrage van 400 euro en een aan de verzoekende partijen verschuldigde rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 700 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 augustus 2019 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS