

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1355 van 19 juli 2016
in de zaak 1213/0723/SA/6/0681

In zake:

1. de heer **Rudi BOUCKAERT**
2. de heer **Theo MAES**
3. de heer **Reginald BEAUPREZ**

die allen woonplaats kiezen bij:
de heer Rudi BOUCKAERT
wonende te 8650 Houthulst, Koordendraaiershoek 53

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

de bvba **RESIDENTIE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Guy BAELDE
kantoor houdende te 8460 Oudenburg, Brugsesteenweg 84
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 juli 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 20 juni 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Houthulst van 13 februari 2013 ontvankelijk en deels gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij, onder voorwaarden, een verkavelingsvergunning verleend voor 23 loten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8650 Houthulst, Koordendraaiershoek zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 0413D2, 0413W, 0453G, 0454H, 0459D, 0462B2, 0465D2, 0467W2 en 0476Y.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het arrest van 18 maart 2014 met nummer S/2014/0038 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en werd de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de eerste kamer.

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

Het schorsingsarrest van 18 maart 2014 met nummer S/2014/0038 is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 27 maart 2014.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 4 april 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 18 november 2014 van de eerste kamer, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld en in beraad genomen is.

2.

Met een beschikking van 25 april 2016 heeft de voorzitter van de Raad het beroep toegewezen aan de zesde kamer.

Met een tussenarrest van 4 mei 2016 heeft de voorzitter van de zesde kamer de heropening van de debatten bevolen en de partijen opnieuw opgeroepen voor de zitting van 24 mei 2016.

Kamervoorzitter Karin DE ROO heeft verslag uitgebracht.

De heer Rudi BOUCKAERT die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Sylvie LOOBUYCK die *loco* advocaat Guy BAELDE verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

3.

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. TUSSENKOMST

1.

De bvba RESIDENTIE verzoekt met een aangetekende brief van 22 augustus 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 4 november 2013 de tussenkomenende partij toegelaten om tussen te komen.

2.

De Raad stelt vast dat de tussenkomen­de partij, hoewel daartoe uitgenodigd met een brief van de griffie van de Raad van 14 november 2013, het verschuldigde rolrecht pas op 2 december 2013 heeft betaald.

Op de openbare zitting van 3 december 2013 kon zij voor deze laattijdige betaling geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling geven. De omstandigheid dat op het kantoor van de raadsman van de tussenkomen­de partij nieuwe software in gebruik werd genomen waardoor de agenda (tijdelijk) niet kon worden opgevolgd, kan alvast niet, minstens niet zonder meer, aangemerkt worden als een reden van overmacht of onoverwinnelijke dwaling.

3.

Gelet op het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, heeft de tussenkomen­de partij evenwel de mogelijkheid om in haar schriftelijke uiteenzetting nog toelichting te geven over de redenen van de laattijdige betaling van het rolrecht en te duiden waarom deze redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling zouden uitmaken.

De Raad stelt vast dat de tussenkomen­de partij in haar schriftelijke uiteenzetting geen uiteenzetting ter zake doet.

Ook op de openbare zitting van 24 mei 2016 kon zij dit niet anders dan voorheen uitleggen.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 16 mei 2012 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Houthulst een eerste aanvraag tot het verkavelen van de percelen. Een tweede aanvraag wordt ingetrokken na een procedurefout.

Op 6 september 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen­de partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Houthulst een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 februari 1979 vastgestelde gewestplan 'Diksmuide-Torhout' gelegen in woongebied.

Het gedeelte van de percelen dat de verbinding maakt tussen de Koordendraaiershoek en de nieuwe verkaveling is gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling. De rest is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 oktober tot en met 3 november 2012, worden drie collectieve bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

De brandweer van de gemeente Houthulst (Merkem) brengt op 13 juli 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening brengt op 13 juli 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Infrax brengt op 19 juli 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 24 juli 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend erfgoed, brengt op 26 juli 2012 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Houthulst verleent op 5 december 2012 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“
...

Algemene zaken

Beschrijving van de aanvraag, de bouwplaats en de omgeving

Het betreft hier een aanvraag voor het verkavelen van ongeveer 91 are bouwgrond in 23 kavels voor 2 alleenstaande, 12 koppel- en 9 rijwoningen.

Hierbij is ook de aanleg van een nieuw stuk, doodlopende gemeenteweg en een voetgangers- en fietsersverbinding voorzien.

Het ontwerp voorziet een woondichtheid van 25 woningen per hectare.

Enkele overige verkavelingsvoorschriften zijn:

- De woningen mogen maximaal uit één bouwlaag met een hellend dak samengesteld zijn.*
- Woningen mogen tot 30cm boven het straatniveau t.h.v. de rooilijn opgericht worden.*
- Per bouwperceel is minimum 1 garage of openluchtstelplaats of carport voor voertuigen op eigen terrein verplicht.*

Verder voorzien de verkavelingsvoorschriften de mogelijkheid om bijgebouwen (met een maximale oppervlakte van 40m²) en carports op te richten.

De verkaveling situeert zich in een moeilijk ontsluitbaar binnengebied tussen een viertal gemeentewegen. De Koordendraaiershoek is een doodlopende gemeenteweg die een tiental jaar geleden aangelegd werd en die gekenmerkt wordt door recente koppelwoningen. De Borstelstraat is een zeer smalle gemeenteweg waarlangs een twintigtal (hoofdzakelijk alleenstaande) eengezinswoningen staan.

Voor het overige wordt de omgeving hoofdzakelijk gekenmerkt door heterogene éengezinswoningen en restgronden.

Het terrein helt af in zuidwestelijke richting.

...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

- Overeenstemming met het gewestplan:*

Principieel is het voorwerp van de aanvraag, vanuit louter planologisch oogpunt, in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan. De ruimtelijke en stedenbouwkundige toetsing blijkt uit de hierna volgende rubrieken.

- Overeenstemming met de op 28/11/2012 goedgekeurde verkavelingswijziging:*

Volgens deze verkavelingswijziging is het stukje bestemd voor wegenis met als functie de ontsluiting van de aanpalende gronden.

De aanvraag is hiermee in overeenstemming.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het voorliggende ontwerp voorziet in het verkavelen van een moeilijk ontsluitbaar binnengebied, in een geëigende bestemmingszone in de kern van de gemeente Houthulst. Momenteel is het aanbod van bouwrijpe gronden in de gemeente relatief beperkt en de aanvraag kadert dan ook in het streven van de hogere overheid om kernen te verdichten en om restgronden zoveel mogelijk te kunnen benutten.

De voorziene wegenis is voor een klein deel in een goedgekeurde verkaveling gesitueerd en is in overeenstemming met deze verkaveling.

De voorziene ontsluiting zal voor een beperkte toename van het verkeer in de Borstelstraat en de Koordendraaiershoek zorgen doch, in alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat dit de draagkracht van de aanpalende omgeving niet zal overschrijden. Het ontwerp voorziet ook voldoende parkeermogelijkheden (zie hiervoor bij 'Openbaar onderzoek').

De aanvraag is inzake bebouwingsdichtheid (25 woningen per hectare) en aard en volume van de toekomstige bebouwing in overeenstemming met de omgeving.

In tegenstelling tot de vorige versie van de aanvraag zijn nu geen noemenswaardige reliëfwerken voorzien (de wegenis zal ongeveer op het niveau van het bestaande maaiveld) aangelegd worden. Volgens de biologische waarderingskaart zijn de te verkavelen gronden biologisch minder waardevol en het te verkavelen terrein is ruim 700m van de rand van een habitatgebied gesitueerd. Hiermee rekening houdende en rekening houdende met de aard van het project, de ruimtelijk context en de relatie tot de omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, wordt geconcludeerd dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

Gelet op het voorgaande wordt dan ook geoordeeld dat de aanvraag (mits het opleggen van enkele voorwaarden) verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Watertoets

Het voorliggende bouwproject voorziet in de aanleg van een aanzienlijke nieuwe verkaveling met wegenis doch ligt, volgens de kaarten die het Vlaams Gewest op internet publiceert, niet in een effectief overstromingsgevoelig gebied.

M.b.t. het aangevraagde project werd het watertoetsinstrument van het Vlaams Gewest doorlopen. Daaruit volgde louter dat aan de VMM advies moest aangevraagd worden. Dit advies is voorwaardelijk gunstig. Voor de aspecten gewijzigde rioleringstoestand, grondwaterstroming, gewijzigd afstromingsregime en gewijzigde infiltratie naar het grondwater wordt naar dit advies van de Vlaamse Milieumaatschappij verwezen (zie hiervoor bij 'Externe adviezen').

Verder heeft de aanvraag betrekking op een terrein dat momenteel in zuidwestelijke richting afhelt. In tegenstelling tot het vorige ontwerp voorziet het huidige verkavelingsontwerp dat de nieuwe wegenis ongeveer op het huidige maaiveldniveau zal aangelegd worden en d.m.v. een voorwaarde zal opgelegd worden dat de dorpels van de woningen in de verkaveling maximum 25cm (i.p.v. maximum 30cm zoals voorzien in de ingediende verkavelingsvoorschriften) boven het straatniveau t.h.v. de rooilijn mogen aangelegd worden. Dit heeft als gevolg dat ernstige ophogingen overbodig en moeilijk vergunbaar zullen zijn en dat de natuurlijke helling van het terrein (afhellend in zuidwestelijke richting) behouden blijft.

Om het waterbergend vermogen van het terrein niet te verminderen zal d.m.v. een voorwaarde opgelegd worden dat het stukje gracht ten noorden van lot 9 niet mag ingebuisd worden.

Verder voorziet het ontwerp dat alle afvalwater van de toekomstige woningen in de verkaveling naar een collectieve afvalwaterzuiveringsinstallatie zal afgevoerd worden.

Er wordt dan ook geconcludeerd dat het ontwerp verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

De in het decreet inzake grond- en pandenbeleid bepaalde normen en percentages zijn van toepassing op deze aanvraag en volgens deze normen en percentages moeten in het project een sociaal woonaanbod bestaande uit 3 of 4 sociale woningen en/of kavels en een bescheiden woonaanbod van 5 bescheiden woningen en/of kavels gerealiseerd worden.

De verkavelaar stelt voor om d.m.v. het aanbieden van 3 sociale woningen en/of kavels aan de sociale last te voldoen. Dit zou als gevolg hebben dat 13% van de kavels en/of woningen sociaal is, wat redelijk lijkt.

Op 07/11/2012 verklaarde het Woonoverleg zich akkoord met dit voorstel.

Om de realisatie van het sociale en bescheiden woonaanbod af te dwingen, moet een last opgelegd worden.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. **De aanvraag wordt dan ook voorwaardelijk gunstig geadviseerd.**

Voorwaarden

- Verkavelingsvoorschrift 2.2.A. m.b.t. parkeervoorzieningen op privaat domein moet aangepast worden tot: 'Per kavel moet minimum één garage of carport voorzien worden.'
- Verkavelingsvoorschrift 2.1.C. m.b.t. het niveau van het vloerpeil moet aangepast worden tot: 'Het vloerpeil van de woningen mag maximum 0,25m boven het straatniveau t.h.v. de rooilijn gelegen zijn.'
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 29/04/1997 houdende de vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer moet stipt nageleefd worden.
- Het stukje gracht aan de noordzijde van lot 9 moet open blijven en mag niet ingebuisd worden.

Lasten

- De verkavelaar moet de sociale last die op deze verkaveling rust, realiseren door drie kavels aan een sociale woonorganisatie te verkopen en de last inzake de realisatie van een bescheiden woonaanbod realiseren door 5 kavels met een oppervlakte van hoogstens 500m² te verkopen.
- De brandkraan op het einde van de Koordendraaiershoek moet (zoals voorzien op het plan) behouden blijven en tussen lot 11 en lot 12 moet een bijkomende brandkraan voorzien worden.
- De verkavelaar moet instaan voor het uitvoeren van wegenis- en rioleringswerken, zoals voorzien op de plannen, het bestek en de raming die op 22/06/2012 opgemaakt werden door de landmeter Nico Decoster. De aanleg van de riolering moet hierbij in overleg met en overeenkomstig de richtlijnen van Infrax gebeuren (zie advies d.d. 19/07/2012). Ook de vergoeding ten voordele van de gemeente die in dit advies voorzien is, moet door de verkavelaar betaald worden.
- De verkavelaar moet instaan, conform het geldende typebestek, voor de aanleg van een voetpad in betonstraatstenen (formaat 220/220/80) en dat in de volledige verkaveling, langs de voorziene openbare wegen (op alle plaatsen waar geen oprit voorzien is — zowel langs de nieuwe wegenis als langs de Borstelstraat). Dit voetpad moet zodanig aangelegd

worden dat brandweervoertuigen met een gewicht van 13 ton per as, er zonder beschadigingen te veroorzaken, kunnen overrijden.

- De verkavelaar moet instaan voor het uitbreiden van het waterleidings-, telefoon-, elektriciteits-, aardgas-, distributie- en openbaar verlichtingsnet, overeenkomstig de richtlijnen van de betreffende nutsmaatschappijen (VMW, Belgacom, Gaselwest en Telenet).

- De verkavelaar moet de aangelegde infrastructuur en de wegenis (conform het rooilijnplan d.d. 22/06/2012 opgemaakt door landmeter Nico Decoster) gratis afstaan aan de betrokken instanties en moet een akte laten opstellen i.v.m. de kosteloze afstand van alle gronden die bestemd zijn om ingelijfd te worden bij het openbaar domein. Ook de kosten voor de opmaak van deze akte zijn ten laste van de verkavelaar.

- Om na te kunnen gaan of de verkaveling al of niet vervallen is, moet de verkavelaar moet bij een verkoop, of verhuur voor meer dan 9 jaar, of de vestiging van een erfpacht of opstalrecht van een kavel, ofwel een attest met een registratierechts ofwel een kopie van de geregistreerde akte aan de gemeente overmaken.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent geen tijdig advies zodat aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.

De gemeenteraad van de gemeente Houthulst keurt op 18 december 2012 de wegenis van de verkaveling goed.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Houthulst verleent op 13 februari 2013 onder vermelde voorwaarden en lasten een verkavelingsvergunning aan de aanvrager en motiveert verder nog als volgt:

“ ...

Gemeenteraad

Overeenkomstig artikel 4.2.17 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening keurde de gemeenteraad op 18/12/2012 (met 17 ja-stemmen en 1 onthouding) de ontworpen wegenis van deze verkaveling goed. Bij het nemen van deze beslissing nam de gemeenteraad kennis van de n.a.v. het openbaar onderzoek ingediende bezwaren.

...

IN ZITTING VAN 13/02/2013:

Het eerdere voorwaardelijk gunstige advies van het college blijft behouden.

Er wordt wel opgemerkt dat de gemeente (na het college van 05/12/2013) op de hoogte gebracht werd van het feit dat beroep aangetekend werd tegen de op 28/11/2012 goedgekeurde verkavelingswijziging waarin de in deze verkaveling voorziene wegenis voor een klein gedeelte gesitueerd is.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 4.7.21 §8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening schort dit beroep de vergunning van de verkavelingswijziging op.

De momenteel voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van deze verkavelingswijziging van 28/11/2012 doch is niet in overeenstemming met de oorspronkelijke verkavelingsvergunning d.d. 09/10/2001.

Gelet op het voorgaande zal de volgende bijkomende voorwaarde opgenomen worden:

“Er mag enkel van deze verkavelingsvergunning gebruik gemaakt worden als, conform de bepalingen van artikel 4.7.23 §5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, er mag gebruik gemaakt worden van de op 25/06/2012 door de bvba Residentie aangevraagde verkavelingswijziging m.b.t. het wijzigen van lot 30 in de Koordendraaiershoek (deze verkavelingswijziging werd op 28/11/2012 door het college vergund).”

...”

De verzoekende partijen tekenen samen met andere derden tegen deze beslissing op 12 maart 2013 een collectief administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 mei 2013 om dit beroep ontvankelijk en deels gegrond te verklaren en een verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2. GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Diksmuide-Torhout (KB 05.02.1979) gelegen in een woongebied...

De aanvraag ligt niet in een RUP/BPA/verkaveling.

3. INHOUDELIJKE BESPREKING

3A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is een onbebouwd terrein gelegen tussen de Jonkershovestraat, de Borstelstraat, de Schoolstraat en nabij één van de doodlopende stukken van de Koordendraaiershoek. Het terrein ligt grotendeels ingesloten en paalt enkel gedeeltelijk rechtstreeks aan de Borstelstraat, een zeer smalle straat waar eenrichtingsverkeer geldt.

Een eerder beroep tegen de vergunning van de verkavelingswijziging voor lot 30 van de naastliggende verkaveling (Koordendraaiershoek) waarbij een strook met een breedte van 6,25 m afgesplitst werd en herbestemd als openbaar domein, werd door de Deputatie ongegrond verklaard en de vergunning werd verleend op 21.03.2013.

Het ontwerp voorziet in het verkavelen van het terrein in 23 loten. Een woning langs de Borstelstraat zal gesloopt worden. 18 loten liggen langs een interne wegenis die aansluit op de wegenis van de Koordendraaiershoek. 5 loten palen rechtstreeks aan de Borstelstraat. De interne wegenis heeft een T-vormig tracé en nog een keerpunt tussen de loten 8 en 18. Tussen de nieuwe wegenis van de verkaveling (ter hoogte van het keerpunt) en de Borstelstraat wordt ook voorzien in een voet- en fietsersverbinding tussen deze twee wegen.

Ter hoogte van de aansluiting op de Koordendraaiershoek wordt een openbare groenzone en parkeerzone voorzien met 11 parkeerplaatsen. De wegenis zal afgestaan worden aan het openbaar domein. Ter hoogte van de Borstelstraat wordt een strook van 1 m breed afgestaan om gevoegd te worden bij het openbaar domein.

De loten 1 en 2 zijn bestemd voor open bebouwing en hebben een oppervlakte van 779 en 729 m². De overige loten zijn bestemd voor halfopen en gesloten bebouwing en hebben oppervlaktes tussen 172 m² en 356 m². De kavels zijn bestemd voor eengezinswoningen met inbegrip van zorgwoningen. Als nevenbestemming zijn kantoor, vrij beroep, handel en diensten toegelaten waarbij de complementaire functie maximaal 30% van de vloeroppervlakte beslaat met een totaal maximum van 50 m². Er kan eveneens een bijgebouw/berging opgericht worden (waar noch bedrijfsvoering noch wonen toegelaten is).

De woningen worden ingeplant op minimum 5 m van de rooilijn voor de loten langs de interne wegenis en op 6 m van de rooilijn voor de loten langs de Borstelstraat. De maximale bouwdiepte bedraagt 15 m voor halfopen en gesloten bebouwing en 20 m voor open bebouwing. De afstanden tot zij- en achterkavelgrenzen staan aangeduid op het verkavelingsplan.

De woningen hebben een gabariet van maximum 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3,5 m. De dakvorm is vrij. Ingeval van hellende daken is de maximale helling 50°. Dakdoorbrekingen mogen maximaal 1/3 innemen van de gevel waarop ze uitgeven. Per bouwblok moeten de woningen één architectonisch geheel vormen.

Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 40 m² en een maximale bouwhoogte van 1 bouwlaag met plat of hellend dak. Per kavel is 1 garage, openluchtstelplaats of carport voor voertuigen verplicht. Voor de eventuele carport worden voorschriften opgelegd voor wat betreft afmetingen, uitzicht en inplanting.

De bouwvrije zones voor de woningen mogen maximaal voor de helft verhard worden. Minimum 2/3 van de zij- en achtertuin moet ingericht worden als tuin.

Er zijn ook bepalingen met betrekking tot afsluitingen. In de voortuin kunnen open afsluitingen van 2 m hoogte of gesloten afsluitingen van 1 m hoogte. Ter hoogte van een gemene muur mag een gemetste tuinmuur geplaatst worden tot 3 m achter de bouwdiepte. In de zijtuinstroken en achtertuin zijn afsluitingen toegelaten met een maximale hoogte van 2 m.

De loten 9, 10 en 11 zullen verkocht worden om te voldoen aan de sociale last (in het kader van het Decreet Grond-en Pandenbeleid).

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

Volgens art. 4.1.24 en art. 4.2.6§3 DGPB dient in het buitengebied uitgegaan van een norm van 25 tot 35 woningen per hectare. Gezien het volgens de omzendbrief (RW/2010/01) om netto-dichtheden moet gaan, komt dit in casu neer op een perceelsoppervlakte van 285 m² (10.000 m²:35) tot 400 m² (10.000 m²:25). Wat betreft de percelen met sociale last voldoet geen enkel lot qua oppervlakte. De loten zijn allemaal kleiner dan 285 m² wat een dichtheid impliceert van meer dan 35 woningen/ha.

Dit betreft aldus een **legaliteitsbelemmering** om de aanvraag te kunnen goedkeuren.

Bij het **openbaar onderzoek** werden 3 bezwaarschriften ingediend. Alle bezwaarschriften werden door meerderen ondertekend (3, 7 of 45 ondertekenaars). Sommige personen ondertekenden meerdere bezwaren.

...

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering** (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor en verhardingen groter dan 200 m². De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater.

In het advies van de VMM wordt opgemerkt dat de hemelwaterafvoer van verharde oppervlakten binnen openbaar domein moet voldoen aan Vlare II en dat voorkeur moet gegeven worden aan volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit : opvang voor hergebruik, infiltratie op eigen terrein, buffering met vertraagde lozing in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater of tot slot lozing in een regenwaterafvoerleiding in de straat.

De VMM geeft aan dat de dimensioneringscriteria zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake infiltratie- en buffervoorzieningen moeten gebruikt worden of een dimensionering met eenzelfde terugkeerperiode. Uit de plannen concludeert de VMM dat hier niet aan voldaan is. De VMM stelt voor om het hemelwater van de wegenis te laten infiltreren in de onverharde randzone of in een grachtenstelsel.

Gezien de gemeente oplegt om overal voetpaden aan te leggen zal de hoeveelheid verharding nog vergroten en is infiltratie in de onverharde randzone niet mogelijk.

De huidige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering stelt dat verhardingen die bedoeld zijn om ingelijfd te worden bij het openbaar domein niet behoren tot het toepassingsgebied. In de toekomst zal dit wellicht wijzigen. In een ontwerp tot wijziging van deze verordening is wel opgenomen dat de wegenis in een verkaveling moet voldoen aan de principes van de verordening.

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 4 par. 3 van dit besluit dient geen waterparagraaf opgenomen te worden in het besluit betreffende een vergunningsaanvraag indien deze wordt geweigerd op andere gronden.

Dit is hier het geval. Bij een herziening van het ontwerp is het aangewezen om voldoende aandacht te besteden aan de opvang van het hemelwater van de verhardingen en aan het vrijwaren van mogelijkheden om water af te voeren (onder meer het behoud van grachten of compenserende maatregelen als deze ingebuisd moeten worden).

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag omvat het verkavelen van gronden die ingesloten liggen tussen de Borstelstraat, Koordendraaiershoek, Jonkershovestraat en Schoolstraat. Een terrein dat gelegen is in het woongebied volgens het gewestplan en in de kern van Houthulst is een ideale plaats om in te breiden en bijkomende woongelegenheden te creëren. Omdat het terrein aan diverse zijden omringd is met woningen moet het nieuwe project rekening houden met deze omgeving.

Er ligt nog een stuk onbebouwd terrein dat nu geen deel uitmaakt van de aanvraag tussen de plaats van de aanvraag, de Jonkershovestraat en de Kronkelstraat. Ook in het beroepschrift wordt hierop gewezen. Deze grond die deels in het binnengebied ligt komt eveneens in aanmerking voor verkaveling. Het verkavelingsontwerp laat geen mogelijkheid open om een verbinding te voorzien naar eventuele latere ontwikkeling van deze gronden. Dit is toch wel een gemiste kans. Volgens het beroepschrift zouden de eigenaars van deze gronden stellen dat een aankoop van deze gronden bespreekbaar is. De verkaveling wordt ontsloten via de Koordendraaiershoek. De wegenis van de verkaveling takt aan op een doodlopend stuk. In het beroepschrift wordt gesteld dat er hinder zal zijn door toenemend verkeer voor de woning.

Het verkeer zal inderdaad toenemen in de Koordendraaiershoek maar het aantal bijkomende woningen is relatief beperkt (18 loten hebben ontsluiting hierlangs) zodat de verkeershinder niet overmatig zal zijn. Momenteel telt de Koordendraaiershoek ongeveer 50 woningen. De straat bestaat uit 2 rijvakken en heeft een breedte van 7 m zodat weinig conflicten te verwachten zijn. De verkeerssituatie zal veranderen vooral in het stukje waar aangesloten wordt op de pijpekop omdat de straat niet langer ter hoogte van de pijpekop doodlopend zal zijn. Er zal meer passage zijn in dit deel van de Koordendraaiershoek. De straat zal iets minder verkeersluw zijn maar de verkeersveiligheid komt hier niet in het gedrang.

In het beroepschrift wordt erop gewezen dat de aansluiting op de pijpekop kindonvriendelijk is omdat dergelijke pijpekop een verzamelplaats voor kinderen is.

De beroepers geven ook aan dat het om een moeilijke aansluiting op een pijpekop gaat. Zo wordt er gevreesd dat grote voertuigen achterwaarts de nieuwe verkaveling zullen moeten inrijden omdat er geen draaimogelijkheden zullen zijn. Dit laatste kan weerlegd worden.

In de hoofdstraat van de nieuwe verkaveling zijn 2 haakse insteekstraatjes voorzien zodat de grotere voertuigen hier ook kunnen keren. Ook in het advies van de brandweer wordt er geen probleem gemaakt over de breedte en het tracé van de wegenis.

Beroeper stelt voorts dat aanvrager onvoldoende initiatieven heeft genomen om een alternatieve ontsluiting te voorzien, bijvoorbeeld rechtstreeks op de Jonkershovestraat. Ook in het licht van deze opmerking is het voorzien van een verbindingsmogelijkheid naar de nog te ontwikkelen gronden aan te raden.

De versmalling in de weg ter hoogte van de aansluiting van de nieuwe met de bestaande verkaveling is aanvaardbaar. Eventueel kan hier gewerkt worden met een

voorrangsregeling zoals vaak gebeurt bij wegversmallingen. Hierbij is het dan evident dat voorrang gegeven wordt aan de wagens die de nieuwe verkaveling inrijden en dat de uitrijdende wagens moeten wachten. In een nieuw ontwerp moet beter duidelijk gemaakt worden hoe dit zal geregeld worden. Nu wordt gesuggereerd op het plan dat 2 auto's elkaar kunnen kruisen maar met een breedte van 4 m is dit toch zeer moeilijk. Ook moet bij het toepassen van een voorrangsregeling voldoende plaats voorzien worden voor de wagen die moet halt houden om andere voertuigen voorrang te verlenen.

Verder wordt in het beroepschrift aangehaald dat er te weinig parkeerplaatsen voorzien zijn en dat parkeren in de straat in principe zou moeten verboden worden op basis van een KB over een algemeen reglement voor wegverkeer en gebruik van de openbare weg. Er kan op gewezen worden dat de gemeente als voorwaarde oplegde dat op iedere kavel een garage of carport moet voorzien worden en niet enkel een openluchtstandplaats. In de bouwvrije stroken vooraan de percelen kan ook nog een parkeerplaats voorzien worden. Daarnaast zijn nog 11 bijkomende parkeerplaatsen voorzien. Dit zijn allemaal maatregelen om het parkeren langs de straat te beperken. Toch zou in een nieuw ontwerp kunnen onderzocht worden of er op 2 plaatsen in de verkaveling parkeermogelijkheden kunnen voorzien worden in plaats van alles op 1 plaats te concentreren.

In het beroepschrift wordt diverse keren gesproken van niveauverschillen en hiermee gepaard gaand de eventuele wateroverlast. Het niveau van de verkaveling ligt iets lager dan het niveau van de Koordendraaiershoek. Op het grondplan van de wegenis zijn de hoogtepelen aangeduid. Zoals vermeld in het beroepschrift is er een niveauverschil van 50 cm tussen het perceel Koordendraaiershoek 49 en de groenzone van de nieuwe verkaveling. De nieuwe straat zal geleidelijk aan afhellen maar hoe de concrete overgang gebeurt tussen nr. 49 en de groenzone is niet duidelijk.

Er is geopteerd voor woningen met een gabariet bestaande uit 1 bouwlaag al dan niet afgewerkt met een hellend dak. De woningen met beperkte bouwhoogte (kroonlijsthoogte maximaal 3,5 m) en beperkte mogelijkheden voor dakuitbouwen zijn hierdoor goed inpasbaar in dit binnengebied.

In de voorschriften wordt bepaald dat de maximale bouwdiepte voor open bebouwing 20 m bedraagt. Dit is niet realistisch gezien het net om ondiepe percelen gaat waar de zone voor hoofdgebouwen iets meer dan 10 m diep is. De vraag kan gesteld worden waarom in de voorschriften 20 m toegelaten wordt als dit toch nergens kan gerealiseerd worden. Het biedt geen meerwaarde om een onderscheid te maken met gesloten en halfopen bebouwing waar de bouwdiepte maximaal 15 m bedraagt.

Op vandaag beschikken de eigenaars van de woning van Borstelstraat 22 die niet paalt aan de openbare weg over een uitweg die zich bevindt tussen de nrs. 26 en 18. Het is onduidelijk of er nog andere mensen gebruik maken van deze uitweg. Deze uitweg loopt deels over het terrein dat zal verkaveld worden. In het verkavelingsontwerp behoort deze uitweg tot het niet bebouwd gedeelte van lot 1. De uitweg heeft een breedte van ca. 2,8 m en is gelegen achteraan de achtertuin die slechts een diepte heeft van 8 m.

De uitweg integreren in lot 1 is een zeer slechte oplossing. In de beslissing van de gemeente wordt aangegeven dat de Borstelstraat nr. 22 in het verkavelingsontwerp rechtstreeks kan ontsloten worden via de nieuwe interne wegenis. Het verkavelingsplan voorziet echter niet in een afschaffing van deze uitweg. Doordat de uitweg over lot 1 loopt wordt de woonkwaliteit daar aangetast. De achtertuin heeft dan slechts een diepte van 5 m.

De inrichting van de groenzone staat aangeduid op het grondplan wegenis en riolering en is niet overgenomen op het verkavelingsplan. Er worden 11 parkeerplaatsen voorzien. De kleine helft van de zone wordt ingenomen voor parkeren. Er blijft achteraan een strook van 7 m over die werkelijk zal ingericht worden als groenzone. Er zijn een drietal laanbomen voorzien. In dit ontwerp is de groenzone de restzone die overschiet na invulling van de

verkaveling met loten, wegenis, en parkeermogelijkheden en dit gaat ten koste van de kwaliteit.

...

Na de hoorzitting van 21 mei 2013 beslist de verwerende partij op 20 juni 2013 om het beroep ontvankelijk en deels gegrond te verklaren en onder voorwaarden een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2. GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Diksmuide-Torhout (KB 05.02.1979) gelegen in een woongebied...

De aanvraag ligt niet in een RUP/BPA/verkaveling.

3. VERSLAG PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR (art. 4.7.22 VCRO)

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt...

4. MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt:

...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De aanvraag is verenigbaar met de woonbestemming volgens het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

wegenis

Op grond van artikel 4.2.17§2 VCRO is er voor een verkavelingsaanvraag met wegeniswerken een beslissing van de gemeenteraad nodig over "de zaak van de wegen". De wegenis werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 18.12.2012. Hierbij werd kennis genomen van de ingediende bezwaren bij het openbaar onderzoek en het pre-advies van de gemeente dat gunstig was mits opleggen van voorwaarden en lasten.

In de vergunning van de gemeente wordt opgelegd dat er een voetpad moet gerealiseerd worden. Het is niet duidelijk hoe breed dit voetpad moet zijn. Tijdens de hoorzitting verduidelijkt de raadsman van de aanvrager dat hij een verduidelikend plan mee heeft waarop de voetpaden zijn aangeduid. Deze zullen een breedte hebben van 1,50 m en voldoen dus ruimschoots aan de wettelijk vereiste minimumbreedte van 1 m.

Grond- en pandenbeleid

In het decreet grond- en pandenbeleid wordt uitdrukkelijk opgelegd dat aan verkavelingen van min. 10 loten of met een oppervlakte groter dan 0,5 ha van rechtswege zowel een sociale last als een last inzake bescheiden woningen moet worden verbonden (artikel 4.1.16. en 4.2.5 DGPB).

In casu bedraagt de minimum "sociale last" (DGPB art. 4.1.8) 3 woonentiteiten en de "bescheiden last" (DGPB, art. 4.2.1) 5 woonentiteiten. Op het verkavelingsplan zijn geen aanduidingen gedaan inzake loten voor te realiseren sociale last en loten voor de realisatie van bescheiden woningbouw. In de motivatienota bij de verkavelingsaanvraag wordt enkel vermeld dat de loten 9, 10 en 11 zullen verkocht worden om te voldoen aan de sociale last. Van een bescheiden last is er geen sprake. In de nota staat ook vermeld dat het aantal loten en de keuze kan gemaakt worden in samenspraak met de sociale bouwmaatschappij na het sociaal woonoverleg.

De verkoop van de loten als sociale last aan een sociale huisvestingsmaatschappij is echter nog niet concreet. Er zijn geen garanties dat er effectief loten zullen verkocht worden. Een verkoopsovereenkomst ontbreekt in het dossier. Op basis van het aanvraagdossier kan niet nagegaan worden of voldaan is aan art. 4.1.25 DGPB. Tijdens de hoorzitting verduidelijkt de raadsman van de aanvrager dat de sociale partner in dit project "IJzer & Zee" is. Op de hoorzitting wordt een wederzijdse intentieverklaring neergelegd. Ondertussen werd d.d. 12/06/2013 een verkoopsovereenkomst opgesteld. Hiervan werd een kopie bezorgd.

Volgens art. 4.1.24 en art. 4.2.6§3 DGPB dient in het buitengebied uitgegaan van een norm van 25 tot 35 woningen per hectare. Gezien het volgens de omzendbrief (RW/2010/01) om nettodichtheden moet gaan, komt dit in casu neer op een perceelsoppervlakte van 285 m² (10.000 m²:35) tot 400 m² (10.000 m²:25). Wat betreft de percelen 9, 10 en 11 (= percelen met sociale last) voldoet geen enkel lot qua oppervlakte. De loten zijn allemaal kleiner dan 285 m² wat een dichtheid impliceert van meer dan 35 woningen/ha.

Tijdens de hoorzitting verduidelijkt de raadsheer van de aanvrager dat zij van oordeel zijn dat het aantal woningen per hectare dient berekend op de volledige verkaveling en niet louter op de percelen met sociale last. Deze redenering strookt niet met de toepasselijke wetgeving en kan bijgevolg niet aanvaard worden. De omzendbrief RW/2010/01 stelt namelijk dat het artikel uitdrukkelijk bepaalt dat bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening uitgegaan moet worden van de woningdichtheden in kwestie en enkel voor wat het sociaal gedeelte van het bouw- of verkavelingsproject betreft.

Voor de loten die als sociaal aangeduid zijn, is geen enkel voldoende groot (gemiddelde minimumoppervlakte 285 m²).

Als alternatief schuift de aanvrager de loten 16, 17 en 18 naar voor als percelen met sociale last. De gemiddelde perceelsgrootte van deze 3 loten bedraagt 286 m² en voldoet bijgevolg aan de norm van 25 tot 35 wo/ha.

Zoals hierboven al gesteld, dient er een bescheiden woonaanbod te zijn van minstens 5 loten. Dit werd niet aangegeven op plan. Tijdens de hoorzitting verduidelijkt de raadsman van de aanvrager dat er maar liefst 21 loten van de verkaveling voldoen aan de bescheiden last, vandaar dat zij van oordeel waren dat het niet nodig was dit expliciet aan te duiden op plan. Om eventuele misverstanden te vermijden, werden op het verduidelijkend plan 5 loten aangeduid voor bescheiden wonen, meer bepaald de loten die ontsluiten aan de Borstelstraat.

Bij het openbaar onderzoek werden 3 bezwaarschriften ingediend. Alle bezwaarschriften werden door meerderen ondertekend (3, 7 of 45 ondertekenaars). Sommige personen ondertekenden meerdere bezwaren. De bezwaren komen verder nog aan bod.

Het advies van de brandweer was voorwaardelijk gunstig. Er wordt een bijkomende brandkraan gevraagd en er wordt aandacht gevraagd voor de stabiliteit van de groenstroken zodat een brandweerwagen er altijd kan overrijden zonder risico voor wegzakken.

Waterparagraaf

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangsbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor en verhardingen groter dan 200 m². De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater.

In het advies van de VMM wordt opgemerkt dat de hemelwaterafvoer van verharde oppervlakten binnen openbaar domein moet voldoen aan Vlare II en dat voorkeur moet gegeven worden aan volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit : opvang voor hergebruik, infiltratie op eigen terrein, buffering met vertraagde lozing in oppervlaktewater of kunstmatige afvoerweg voor hemelwater of tot slot lozing in een regenwaterafvoerleiding in de straat.

De VMM geeft aan dat de dimensioneringscriteria zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake infiltratie- en buffervoorzieningen moeten gebruikt worden of een dimensionering met eenzelfde terugkeerperiode. Uit de plannen concludeert de VMM dat hier niet aan voldaan is. De VMM stelt voor om het hemelwater van de wegenis te laten infiltreren in de onverharde randzone of in een grachtenstelsel.

Gezien de gemeente oplegt om overal voetpaden aan te leggen zal de hoeveelheid verharding nog vergroten en is infiltratie in de onverharde randzone niet mogelijk.

De huidige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering stelt dat verhardingen die bedoeld zijn om ingelijfd te worden bij het openbaar domein niet behoren tot het toepassingsgebied. In de toekomst zal dit wellicht wijzigen. In een ontwerp tot wijziging van deze verordening is wel opgenomen dat de wegenis in een verkaveling, moet voldoen aan de principes van de verordening.

Op zich is het dus niet vereist dat het hemelwater van de wegenis kan infiltreren in de naastliggende randzone. Aangezien voor de aanleg van de riolering wordt samengewerkt met Infrac en de gemeente, kan aangenomen worden dat de nodige voorzieningen zullen getroffen worden om het water van de wegenis correct af te wateren.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

De raadsman van de aanvrager verduidelijkt op de hoorzitting dat de waterhuishouding doorgesproken werd met Infrac en met de gemeente Houthulst. In de Borstelstraat zal een nieuwe gescheiden riolering worden aangelegd, zodat ook het DWA van de verkaveling kan afgevoerd worden naar een collectieve waterzuiveringsinstallatie. De interne riolering van de verkaveling wordt voorzien van een knipconstructie zodat bij Intense regenval eerst in de nieuwe buizen van de verkaveling kan gebufferd worden. Waar mogelijk, worden ook de bestaande grachten behouden.

Naast de globale aanpak worden ook een aantal voorwaarden gesteld aan de individuele loten: iedere woning moet verplicht een hemelwaterput voorzien en hemelwater hergebruiken. Rond de woning kan er maximaal 15 cm opgehoogd worden en bovendien is zowel in voortuin als in achtertuin groenzone verplicht wat infiltratie mogelijk maakt.

Met de voorziene maatregelen kan aangenomen worden dat de impact op de waterhuishouding verwaarloosbaar zal zijn.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag omvat het verkavelen van gronden die ingesloten liggen tussen de Borstelstraat, Koordendraaiershoek, Jonkershovestraat en Schoolstraat. Een terrein dat gelegen is in het woongebied volgens het gewestplan en in de kern van Houthulst is een ideale plaats om in te breiden en bijkomende woongelegenheden te creëren. Omdat het terrein aan diverse zijden omringd is met woningen moet het nieuwe project rekening houden met deze omgeving.

Er ligt nog een stuk onbebouwd terrein dat nu geen deel uitmaakt van de aanvraag tussen de plaats van de aanvraag, de Jonkershovestraat en de Kronkestraat. Ook in het beroepschrift wordt hierop gewezen. Deze grond die deels in het binnengebied ligt komt eveneens in aanmerking voor verkaveling. Het verkavelingsontwerp laat geen mogelijkheid open om een verbinding te voorzien naar eventuele latere ontwikkeling van deze gronden. Dit is toch wel een gemiste kans. Volgens het beroepschrift zouden de

eigenaars van deze gronden stellen dat een aankoop van deze gronden bespreekbaar is. Tijdens de hoorzitting benadrukt de raadsman van de aanvrager dat er wel degelijk contact geweest is met de betrokken eigenaars. Twee eigenaars zijn echter niet bereid om een verkoop te overwegen. Een verbinding naar eventuele latere ontwikkeling van de naastliggende gronden is bijgevolg niet aan de orde.

De verkaveling wordt ontsloten via de Koordendraaiershoek. De wegenis van de verkaveling takt aan op een doodlopend stuk. In het beroepschrift wordt gesteld dat er hinder zal zijn door toenemend verkeer voor de woning.

Het verkeer zal inderdaad toenemen in de Koordendraaiershoek maar het aantal bijkomende woningen is relatief beperkt (18 loten hebben ontsluiting hierlangs) zodat de verkeershinder niet overmatig zal zijn. Momenteel telt de Koordendraaiershoek ongeveer 50 woningen. De straat bestaat uit 2 rijvakken en heeft een breedte van 7 m zodat weinig conflicten te verwachten zijn. De verkeerssituatie zal veranderen vooral in het stukje waar aangesloten wordt op de pijpekop omdat de straat niet langer ter hoogte van de pijpekop doodlopend zal zijn. Er zal meer passage zijn in dit deel van de Koordendraaiershoek. De straat zal iets minder verkeersluw zijn maar de verkeersveiligheid komt hier niet in het gedrang.

In het beroepschrift wordt erop gewezen dat de aansluiting op de pijpekop kindonvriendelijk is omdat dergelijke pijpekop een verzamelplaats voor kinderen is.

De beroepers geven ook aan dat het om een moeilijke aansluiting op een pijpekop gaat. Zo wordt er gevreesd dat grote voertuigen achterwaarts de nieuwe verkaveling zullen moeten inrijden omdat er geen draaimogelijkheden zullen zijn. Dit laatste kan weerlegd worden.

In de hoofdstraat van de nieuwe verkaveling zijn 2 haakse insteekstraatjes voorzien zodat de grotere voertuigen hier ook kunnen keren. Ook in het advies van de brandweer wordt er geen probleem gemaakt over de breedte en het tracé van de wegenis.

Beroeper stelt voorts dat aanvrager onvoldoende initiatieven heeft genomen om een alternatieve ontsluiting te voorzien, bijvoorbeeld rechtstreeks op de Jonkershovestraat. Zoals hierboven al gesteld is dergelijke verbinding niet aan de orde, gelet op het feit dat twee eigenaars niet willen verkopen.

De versmalling in de weg ter hoogte van de aansluiting van de nieuwe met de bestaande verkaveling is aanvaardbaar. De weg heeft een breedte van 4 m, eventueel kan hier gewerkt worden met een voorrangregeling zoals vaak gebeurt bij wegversmallingen. Hierbij is het dan evident dat voorrang gegeven wordt aan de wagens die de nieuwe verkaveling inrijden en dat de uitrijdende wagens moeten wachten.

Verder wordt in het beroepschrift aangehaald dat er te weinig parkeerplaatsen voorzien zijn en dat parkeren in de straat in principe zou moeten verboden worden op basis van een KB over een algemeen reglement voor wegverkeer en gebruik van de openbare weg. Er kan op gewezen worden dat de gemeente als voorwaarde oplegde dat op iedere kavel een garage of carport moet voorzien worden en niet enkel een openluchtstandplaats. In de bouwvrije stroken vooraan de percelen kan ook nog een parkeerplaats voorzien worden. Concreet dient iedere kavel voorzien van een garage/carport en een openluchtstandplaats. Daarnaast zijn nog 11 bijkomende parkeerplaatsen voorzien. Dit zijn allemaal maatregelen om het parkeren langs de straat te beperken.

In het beroepschrift wordt diverse keren gesproken van niveauverschillen en hiermee gepaard gaand de eventuele wateroverlast. Het niveau van de verkaveling ligt iets lager dan het niveau van de Koordendraaiershoek. Op het grondplan van de wegenis zijn de hoogtepeilen aangeduid. Zoals vermeld in het beroepschrift is er een niveauverschil van 50 cm tussen het perceel Koordendraaiershoek 49 en de groenzone van de nieuwe verkaveling. De nieuwe straat zal geleidelijk aan afhellen. Gezien de Koordendraaiershoek een stuk hoger zal liggen dan huidig aangevraagde verkaveling, valt niet in te zien dat er wateroverlast zal zijn voor de beroepers. Er kan nog verduidelijkt worden dat vanuit de

bestaande verkaveling naar de groenzone toe enkel wat oppervlaktewater van het talud te verwachten is. Het bestaande talud wordt afgewerkt onder een helling van 6/4 wat overeenkomt met een helling van ca. 33%. Het talud is op de te verkavelen zone gelegen waardoor de aanpalende eigenaars in deze werken niet worden gestoord.

Er is geopteerd voor woningen met een gabariet bestaande uit 1 bouwlaag al dan niet afgewerkt met een hellend dak. De woningen met beperkte bouwhoogte (kroonlijsthoogte maximaal 3,5 m) en beperkte mogelijkheden voor dakuitbouwen zijn hierdoor goed inpasbaar in dit binnengebied.

Op vandaag beschikken de eigenaars van de woning van Borstelstraat 22 die niet paalt aan de openbare weg over een uitweg die zich bevindt tussen de nrs. 26 en 18. Deze uitweg loopt deels over het terrein dat zal verkaveld worden. In het verkavelingsontwerp behoort deze uitweg tot het niet bebouwd gedeelte van lot 1. De uitweg heeft een breedte van ca. 2,8 m en is gelegen achteraan de achtertuin die slechts een diepte heeft van 8 m. De uitweg integreren in lot 1 is een zeer slechte oplossing. In de beslissing van de gemeente wordt aangegeven dat de Borstelstraat nr. 22 in het verkavelingsontwerp rechtstreeks kan ontsloten worden via de nieuwe interne wegenis. Het verkavelingsplan voorziet echter niet in een afschaffing van deze uitweg. Ondertussen werd verduidelijkt dat Borstelstraat 22 een rechtstreekse ontsluiting krijgt op de wegenis van de nieuwe verkaveling, zodat de uitweg over lot 1 komt te vervallen. Hiervan werd een schriftelijke overeenkomst toegevoegd aan het dossier.

De inrichting van de groenzone staat aangeduid op het grondplan wegenis en riolering en is niet overgenomen op het verkavelingsplan. Er worden 11 parkeerplaatsen voorzien. De groenzone wordt voorzien van een aantal laanbomen. Ook langs de voetpaden, verspreid door de verkaveling, worden een aantal laanbomen voorzien.

4D CONCLUSIE

...

De vergunning wordt verleend volgens ingediend plan en onder volgende voorwaarden:

- *Verkavelingsvoorschrift 2.2.A. m.b.t. parkeervoorzieningen op privaat domein moet aangepast worden tot 'Per kavel moet minimum één garage of carport voorzien worden evenals een openluchtstandplaats'.*
- *Verkavelingsvoorschrift 2.1.C. m.b.t. het niveau van het vloerpeil moet aangepast worden tot 'Het vloerpeil van de woningen mag maximum 0,25 m boven het straatniveau t.h.v. de rooilijn gelegen zijn'.*
- *Het besluit van de Vlaamse regering van 29/04/1997 houdende de vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer moet stipt nageleefd worden.*
- *Het stukje gracht aan de noordzijde van lot 9 moet open blijven en mag niet ingebuisd worden.*
- *In het kader van de sociale last, dienen de loten 16, 17 en 18 verkocht aan een sociale woonorganisatie.*
- *De loten 19, 20, 21, 22 en 23 worden verkocht in het kader van een bescheiden woonaanbod.*
- *De lasten, zoals opgenomen in het bestreden besluit d.d. 13/02/2013 van Houthulst, blijven bestaan.*

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

1.

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

2.

De verwerende partij betwist wel het belang van de tweede en de derde verzoekende partij en dus de ontvankelijkheid van het beroep in hun hoofde, omdat zij geen administratief beroep tegen de in eerste aanleg genomen beslissing indienden en zij dus bij toepassing van artikel 4.8.11, §1 VCRO geacht worden verzaakt te hebben aan hun recht om zich tot de Raad te wenden.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat ook de tweede en de derde verzoekende partij het administratief beroepschrift ondertekenden. Zij werden op de hoorzitting eveneens vertegenwoordigd.

Beoordeling door de Raad

1.

De hinder en nadelen die de verzoekende partijen opwerpen en het causaal verband met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund, worden niet betwist.

2.

Voorts herhaalt de Raad, conform de vaststelling in onderdeel IV. van dit arrest, dat bij de verwerende partij een collectief administratief beroep werd ingesteld.

Het door de eerste verzoekende partij opgesteld beroepschrift werd zowel in eigen naam, als namens een aantal personen die het mede ondertekenden – waaronder ook de tweede en de derde verzoekende partij – ingediend.

Ook de nota die als repliek op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, ter gelegenheid van de hoorzitting, werd opgemaakt, is van de eerste verzoekende partij ‘& buurtbewoners’. De op de hoorzitting aanwezige eerste verzoekende partij sprak volgens het proces-verbaal van die zitting in de ‘wij-vorm’.

De bestreden beslissing vermeldt dat ‘het beroep ingesteld door M. en Mevr. BOUCKAERT Rudi - RIJCKEWAERT Ingrid + diverse buurtbewoners (...) ontvankelijk’ is en dat ‘beroepers’ aangeven dat (...)’. De verwerende partij kan de exceptie niet met goed gevolg voor de Raad opwerpen nu blijkt dat ze zelf het collectief beroep ontvankelijk heeft verklaard.

De exceptie wordt dan ook niet aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 5, 6 en 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (verder: DIWB), van artikel 4, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets (verder: Watertoetsbesluit), van artikel 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In een eerste middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat een stuk gracht wordt gedempt waarvoor geen compenserende maatregelen worden genomen. Bovendien situeert de gracht zich in het laagste gedeelte van de verkaveling.

De verzoekende partijen benadrukken dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet heeft geadviseerd over de waterparagraaf. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft verwezen naar artikel 4, §3 van het Watertoetsbesluit, dat bepaalt dat geen waterparagraaf nodig is in een beslissing waarbij de aanvraag wordt geweigerd op andere gronden. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft vervolgens geadviseerd om bij een herziening van het ontwerp voldoende aandacht te besteden aan de opvang van het hemelwater van de verhardingen en aan het vrijwaren van mogelijkheden om water af te voeren, onder meer het behoud van grachten of compenserende maatregelen als deze ingebuisd moeten worden.

De verzoekende partijen stellen dat, niettegenstaande de bezwaarschriften en het beroepsschrift meermaals de potentiële wateroverlast aanbrengen, bij de beoordeling in de bestreden beslissing de watertoets niet opnieuw wordt uitgevoerd. Ze stellen dat een centraal gelegen gracht wordt gedempt die op de verkavelingsplannen niet is aangeduid.

In een tweede middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat onvoldoende rekening is gehouden met het advies van de VMM. De VMM stelt voor om het hemelwater van de wegenis te laten infiltreren in de onverharde randzone of in een grachtenstelsel. Ten gevolge van de plaanpassing naar de aanleg van voetpaden zal de hoeveelheid verharde oppervlakten echter nog vergroten en verdwijnen de onverharde randzones waardoor infiltratie niet meer mogelijk is. Het advies van de VMM wordt door de verwerende partij niet gevolgd en de bijkomende wijzigingen worden niet in rekening gebracht. Verder wordt, zoals gesteld door de VMM, niet voldaan aan de gewestelijke verordening inzake infiltratie- en buffervoorzieningen.

In een derde middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij in de motivering verwijst naar een overleg tussen Infrax en de gemeente Houthulst. Van de aanleg van een gescheiden riolering in de Borstelstraat zijn de verzoekende partijen niet op de hoogte, dit is ook niet aangeduid op de verkavelingsplannen. Tevens is er een tweede nieuw element, namelijk het voorzien van een knipconstructie in de interne riolering. Tijdens de hoorzitting heeft de raadsman van de verkavelaar zijn nota naar voren gebracht. Daarin is beknopt aangehaald dat de maatregelen zijn besproken met de diverse diensten voor nutsvoorzieningen. De inhoud van deze gesprekken werd niet medegedeeld. Over een knipconstructie werd zeker niet gesproken.

De motivering van de verwerende partij is volgens de verzoekende partijen zeer vaag en berust louter op veronderstellingen: “Aangezien voor de aanleg van de riolering wordt samengewerkt met

Infrax en de gemeente, kan aangenomen worden dat de nodige voorzieningen zullen getroffen worden om het water van de wegenis correct af te voeren.”

In een vierde middelonderdeel wijzen de verzoekende partijen naar de opgelegde voorwaarde dat de gracht ter hoogte van lot 9 niet mag ingebuisd worden. Dit wordt in de bestreden beslissing gemotiveerd door te stellen dat op deze wijze het waterbergend vermogen van het terrein niet zal verminderd worden. De verzoekende partijen uiten kritiek op deze motivering die volgens hen niet juist is. Een gracht in het noorden van een verkaveling kan niet bijdragen tot het waterbeheer van een terrein dat in zuidwestelijke richting afhelt.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop in eerste instantie dat het middel geen uiteenzetting bevat over de vermeende schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en op dat punt niet ontvankelijk is.

In antwoord op het eerste middelonderdeel stelt de verwerende partij dat noch artikel 8, noch artikel 5 van het DIWB stellen dat grachten niet mogen worden gedempt. Bovendien betwist de verwerende partij dat het dossier geen compenserende maatregelen voorziet voor het dempen van de gracht. De aanvraag betreft een verkaveling en de impact op de waterhuishouding moet in zijn geheel worden bekeken, en niet louter in functie tot het dempen van een gracht.

De verwerende partij stelt tevens het belang bij het middel in vraag aangezien de gedempte gracht zich bevindt aan de achterzijde van de percelen gelegen aan de Borstelstraat 12 tot en met 16 en dit geen nadeel oplevert voor een verzoekende partij die aan de andere zijde van de verkaveling woont. Wat betreft de vermeende demping van een centraal gelegen gracht, is het onduidelijk wat hiermee wordt bedoeld. Op geen enkele wijze wordt aangetoond dat een bijkomende gracht zou worden gedempt.

In antwoord op het tweede middelonderdeel stelt de verwerende partij dat de aanvraag wel degelijk voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening op hemelwaterputten. Daartoe verwijst ze naar de motivering in de bestreden beslissing. Aangezien bovendien niet duidelijk wordt aangegeven in welk opzicht de bestreden beslissing de opgeworpen bepalingen zou hebben geschonden, moet het tweede onderdeel als onontvankelijk worden afgewezen.

Voor het derde middelonderdeel verwijst de verwerende partij naar het tweede onderdeel. Het derde onderdeel is volgens haar eveneens onontvankelijk, zo niet ongegrond.

In antwoord op het vierde middelonderdeel stelt de verwerende partij dat niet kan worden ingezien welk belang de verzoekende partijen kunnen hebben bij de niet-inbuizing van de gracht ter hoogte van lot 9, aangezien een niet-inbuizing geen nadelige impact kan hebben op de waterhuishouding.

3.

In de wederantwoordnota herhalen de verzoekende partijen hun standpunt.

Ze verduidelijken dat ze hun belang bij dit middel steunen op het volgens hen reële risico op wateroverlast. Het hemelwater uit de tuin van de eerste en tweede verzoekende partij vloeit af naar de gronden van de verkaveling. De derde verzoekende partij heeft in het verleden meermaals wateroverlast ondergaan, waarvan foto's worden toegevoegd. Betreffende het vierde middelonderdeel stellen ze dat deze gracht ter hoogte van lot 9 paalt aan de perceelsgrenzen van de tweede verzoekende partij en dus wel degelijk van belang is voor deze verzoekende partij.

Wat hun eerste middelonderdeel betreft, verwijzen ze naar de vermelding in hun verzoekschrift dat de centraal gelegen gracht deze is ter hoogte van de achterzijde van de percelen van de Borstelstraat 12 tot en met 16. Het dempen van de gracht is op geen enkel verkavelingsplan aangeduid. Dit kon dan ook niet beoordeeld worden bij gevraagde adviezen.

Beoordeling door de Raad

1.

Het verzoekschrift bevat geen uiteenzetting over de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur zodat het middel niet ontvankelijk is wat betreft de aangevoerde schending van 'de algemene beginselen van behoorlijk bestuur'.

2.

Op basis van artikel 4, §3 Watertoetsbesluit dient de waterparagraaf niet te worden opgenomen in de beslissing als de vergunning al wordt geweigerd op andere gronden. Deze bepaling is niet geschonden door de bestreden beslissing, die immers de vergunning verleent en een waterparagraaf bevat.

De aangevoerde schending van artikel 4, §3 Watertoetsbesluit wordt verworpen.

3.

De artikelen 5 en 6 DIWB hebben betrekking op doelstellingen en beginselen die de besturen moeten beogen of waarmee zij rekening moeten houden bij het voorbereiden, vaststellen, uitvoeren, opvolgen en evalueren van het integraal waterbeleid. De overheden beschikken hieromtrent over een ruime appreciatiebevoegdheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht beschikt de Raad slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid.

Uit artikel 8, §1, eerste lid DIWB volgt dat het aan de vergunningverlenende overheid toekomt om over de watertoets een beslissing te nemen, met als doel, door het weigeren van de vergunning of het opleggen van gepaste voorwaarden of planaanpassingen, te voorkomen dat een schadelijk effect ontstaat dan wel zoveel mogelijk wordt beperkt, hersteld of gecompenseerd.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is de Raad niet bevoegd zijn beoordeling van de watertoets in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. Hij is wel bevoegd na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar terzake 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.

Uit de formele motivering van de waterparagraaf moet in het bijzonder blijken, hetzij dat uit het voorwerp van de vergunning geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB, hetzij dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar dat ze door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt, hersteld of gecompenseerd. Daarbij mag enkel met de formeel uitgedrukte motieven rekening worden gehouden.

Er kan slechts tot vernietiging worden besloten indien blijkt dat het onderzoek en de beoordeling die in het kader van de watertoets werden uitgevoerd, op een kennelijk foutieve of onzorgvuldige wijze zijn gebeurd.

4.

In het eerste middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat een stuk gracht wordt gedempt zonder dat dit gecompenseerd wordt.

De Raad treedt de argumentatie van de verwerende partij bij dat de aanvraag een verkaveling betreft en de impact van de gevraagde verkaveling op de waterhuishouding in zijn geheel moet worden onderzocht en beoordeeld en niet louter in functie tot het dempen van een gracht. Of de globale beoordeling van de watertoets afdoende is uitgevoerd, wordt verder in het tweede en derde onderdeel besproken.

Uit het loutere gegeven dat het dempen van de gracht niet aangegeven staat op het verkavelingsplan, kan evenmin worden afgeleid dat dit niet is beoordeeld in de adviezen en bij de vergunningverlening. Uit een vergelijking van het plan van de bestaande toestand met het plan van de verkaveling volgt overigens dat kan worden vastgesteld dat de gracht gedempt wordt.

Het eerste middelonderdeel is ongegrond.

5.

In het tweede en derde middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat onvoldoende rekening is gehouden met het advies van de VMM en met de beperkte infiltratiemogelijkheden voor hemelwater ten gevolge van de aanleg van verharde oppervlakten. Ze stellen tevens dat de motivering met de verwijzing naar het overleg met Infrax en de gemeente te vaag is en berust op veronderstellingen.

De bestreden beslissing bevat volgende motivering:

“... ”

De VMM geeft aan dat de dimensioneringscriteria zoals opgenomen in de gewestelijke verordening inzake infiltratie- en buffervoorzieningen moeten gebruikt worden of een dimensionering met eenzelfde terugkeerperiode. Uit de plannen concludeert de VMM dat hier niet aan voldaan is. De VMM stelt voor om het hemelwater van de wegenis te laten infiltreren in de onverharde randzone of in een grachtenstelsel.

Gezien de gemeente oplegt om overal voetpaden aan te leggen zal de hoeveelheid verharding nog vergroten en is infiltratie in de onverharde randzone niet mogelijk.

De huidige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering stelt dat verhardingen die bedoeld zijn om ingelijfd te worden bij het openbaar domein niet behoren tot het toepassingsgebied. In de toekomst zal dit wellicht wijzigen. In een ontwerp tot wijziging van deze verordening is wel opgenomen dat de wegenis in een verkaveling, moet voldoen aan de principes van de verordening.

Op zich is het dus niet vereist dat het hemelwater van de wegenis kan infiltreren in de naastliggende randzone. Aangezien voor de aanleg van de riolering wordt samengewerkt met Infrax en de gemeente, kan aangenomen worden dat de nodige voorzieningen zullen getroffen worden om het water van de wegenis correct af te voeren.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

De raadsman van de aanvrager verduidelijkt op de hoorzitting dat de waterhuishouding doorgesproken werd met Infrax en met de gemeente Houthulst. In de Borstelstraat zal een nieuwe gescheiden riolering worden aangelegd, zodat ook het DWA van de verkaveling kan afgevoerd worden naar een collectieve waterzuiveringsinstallatie. De interne riolering van de verkaveling wordt voorzien van een knipconstructie zodat bij Intense regenval eerst in de nieuwe buizen van de verkaveling kan gebufferd worden. Waar mogelijk, worden ook de bestaande grachten behouden.

Naast de globale aanpak worden ook een aantal voorwaarden gesteld aan de individuele loten: iedere woning moet verplicht een hemelwaterput voorzien en hemelwater

hergebruiken. Rond de woning kan er maximaal 15 cm opgehoogd worden en bovendien is zowel in voortuin als in achtertuin groenzone verplicht wat infiltratie mogelijk maakt. Met de voorziene maatregelen kan aangenomen worden dat de impact op de waterhuishouding verwaarloosbaar zal zijn.

...”

In bovenvermelde motivering in de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de VMM concludeert dat niet voldaan is aan de vereiste dimensioneringscriteria. Verder wordt vastgesteld dat het uitvoeren van de verkaveling tot gevolg heeft dat het hemelwater van de wegenis niet kan infiltreren in de naastliggende randzone zoals de VMM adviseert, aangezien deze randzone eveneens wordt verhard door de aanleg van voetpaden. Deze vaststellingen noopten de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot het advies dat het aangewezen is dat bij een herziening van het ontwerp voldoende aandacht wordt besteed aan de opvang van het hemelwater van de verhardingen en aan het vrijwaren van mogelijkheden om water af te voeren, onder meer het behoud van grachten of compenserende maatregelen als deze ingebuisd moeten worden.

Ondanks de eigen vaststellingen van de verwerende partij en het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wordt de vergunning toch verleend, waarbij de verwerende partij er zich in de bestreden beslissing toe beperkt te stellen dat het voor verhardingen die behoren tot het openbaar domein op zich (nog) niet verplicht is dat het hemelwater kan infiltreren en dat *“aangezien voor de aanleg van de riolering wordt samengewerkt met Infrax en de gemeente, kan aangenomen worden dat de nodige voorzieningen zullen getroffen worden om het water van de wegenis correct af te voeren”*.

Uit dergelijke motivering blijkt dat de verwerende partij niet zelf onderzocht heeft of de aanvraag geen schadelijk effect zal veroorzaken en of er nood is aan het opleggen van gepaste voorwaarden inzake infiltratie of waterbuffering, maar er integendeel van uit gaat dat bij de uitvoering van de werken de nodige ‘gepaste’ voorzieningen zullen worden getroffen, aangezien de aanvrager instaat voor de aanleg van de riolering in overleg met Infrax en de gemeente.

In de bestreden beslissing wordt vervolgens verwezen naar de verklaringen die zijn afgelegd door de raadsman van de verkavelaar op de hoorzitting in verband met de aanleg van bepaalde voorzieningen en het behoud van de grachten waar mogelijk. Nochtans blijkt niet uit de nota die door de verkavelaar is bezorgd op de hoorzitting, noch uit de stukken van het administratief dossier of er reeds een beslissing is genomen over welke ‘gepaste’ voorzieningen worden aangelegd door de verkavelaar en evenmin welke grachten ‘waar mogelijk’ nog zullen worden behouden.

De verwerende partij kan zich er niet toe beperken te stellen dat *“met de voorziene maatregelen kan aangenomen worden dat de impact op de waterhuishouding verwaarloosbaar zal zijn”* indien het niet duidelijk is welke voorzieningen effectief zullen worden getroffen.

Een zorgvuldig oordelend vergunningverlenend bestuursorgaan moet zich baseren op voldoende duidelijke en zekere gegevens over de voorziene maatregelen, die moeten toelaten te beoordelen of die voorziene maatregelen ‘gepast’ zijn in de zin van artikel 8, §1, eerste lid DIWB.

Gelet op het gebrek aan eigen beoordeling door de verwerende partij moet worden vastgesteld dat de watertoets niet naar behoren is doorgevoerd.

Verder moet worden vastgesteld dat de voorwaarden die volgens de overwegingen in de bestreden beslissing worden gesteld aan de individuele loten, meer bepaald dat iedere woning verplicht een hemelwaterput moet voorzien en hemelwater hergebruiken en dat rond de woning maximaal 15

cm kan opgehoogd worden, niet als voorwaarden bij de vergunning zijn opgelegd en dus niet aan de verkavelingsvergunning zijn verbonden als 'gepaste' voorwaarden.

De conclusie van het voorgaande is dat de bestreden beslissing niet voldoet aan de door artikel 8, § 1 DIWB bepaalde verplichtingen.

Het tweede en derde middelonderdeel zijn in de aangegeven mate gegrond.

6.

Inzake het vierde middelonderdeel tonen de verzoekende partijen niet aan wat hun belang is bij de motivering over het niet inbuizen van de gracht aan lot 9. Deze motivering heeft bovendien slechts betrekking op een specifiek onderdeel van de verkaveling, terwijl de motivering inzake de watertoets voor de globale verkaveling reeds besproken werd bij het tweede en derde middelonderdeel.

Het vierde middelonderdeel wordt verworpen.

B. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 4.3.1, 4.3.3 en 4.3.4 VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en het negeren van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, in strijd met de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

2.

De verzoekende partijen werpen op dat geen, minstens onvoldoende, aandacht besteed is aan de (verkeers)hinder door de ontsluiting op de Koordendraaiershoek, de nood aan verdeling van het aantal openbare parkeerplaatsen, de (wijze van)overgang tussen de niveauverschillen, de verminderde tuinzone door de uitweg op lot 1 en het gebrek aan kwalitatieve groenvoorziening. Deze door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bevestigde elementen belangen de goede ruimtelijke ordening aan.

Volgens de verzoekende partijen heeft de verwerende partij haar beslissing genomen in afwijking van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op basis van diverse nieuwe gegevens die op of na de hoorzitting door de verkavelaar aan het dossier zijn toegevoegd.

Doordat zowel op de hoorzitting als daarna nog diverse nieuwe gegevens zijn toegevoegd, onder meer voetpaden, groenvoorziening, andere loten voor de te realiseren sociale last, loten voor het bescheiden woonaanbod en een verkoopovereenkomst met een sociale huisvestingsmaatschappij, is er volgens de verzoekende partijen geen sprake meer van 'beperkte aanpassingen' van de aanvraag, betrekking hebbend op 'kennelijk bijkomstige zaken' in de zin van artikel 4.3.1 VCRO.

3.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partijen eerder opportuiniteitskritiek uiten. Een loutere verwijzing naar de beoordeling in de bestreden beslissing volstaat ter

weerlegging van deze kritiek en toont aan dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zorgvuldig is gebeurd en niet kennelijk onredelijk.

Aangezien bovendien niet duidelijk wordt aangegeven in welk opzicht de bestreden beslissing al de opgeworpen bepalingen zou hebben geschonden, moet het middel, volgens haar, voor het overige als onontvankelijk worden afgewezen.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij geen antwoord geeft op hun argumenten.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad merkt op dat noch de aangevoerde schending van het vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, noch deze van de artikelen 4.3.3 en 4.3.4 VCRO concreet uitgewerkt is. De verzoekende partijen geven niet aan in welk opzicht de bestreden beslissing deze beginselen en bepalingen zou hebben geschonden, zodat de Raad niet anders kan dan vaststellen dat deze onderdelen van het vierde middel onontvankelijk zijn.

2.

Voor het overige wijzen de verzoekende partijen voornamelijk naar wijzigingen aan de plangegevens die tijdens en na de hoorzitting zijn gebeurd en naar aanvullingen van het administratief dossier met elementen die niet waren opgenomen in de aanvraag waarover het college van burgemeester en schepenen heeft beslist.

Ze stellen dat bij deze wijzigingen en aanvullingen ook onvoldoende aandacht besteed is aan door hen aangebrachte en door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geadviseerde aspecten van de goede ruimtelijke ordening.

3.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

4.

De verzoekende partijen menen dat de planaanpassingen geen betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken in de zin van artikel 4.3.1, §1 VCRO.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO, zoals dat gold ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing, bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan toch een vergunning kan verlenen “*wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke*

ordering gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken”.

Uit artikel 4.3.1, §1 VCRO vloeit voort dat de verwerende partij beperkte planaanpassingen kan (laten) doorvoeren om een aanvraag in overeenstemming te brengen met het recht of met een goede ruimtelijke ordening, voor zover die planaanpassingen betrekking hebben op “kennelijk bijkomstige zaken”. De opgelegde voorwaarden en beperkte planaanpassingen mogen niet dienen om leemten in een aanvraagdossier op te vangen.

De mogelijkheid om via voorwaarden en planaanpassingen een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met een goede ruimtelijke ordening moet restrictief geïnterpreteerd worden. Volgens de parlementaire voorbereiding kan *“uitzonderlijk toch een vergunning ... worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde (...)”* (VI. P., Parl.St., 2008-09, 2011/1, 128).

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van Aanpassings- en aanvullingsdecreet wordt tevens verduidelijkt wat de decreetgever bedoelt met “kennelijk bijkomstige zaken”: *“Het begrip “bijkomstige zaken” moet (...) worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek.”* (VI. P., Parl.St., 2008-09, 2011/1, 128).

Daaruit blijkt dat de decreetgever de mogelijkheid om de plannen beperkt aan te passen wil laten sporen met het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen met betrekking tot een aanvraag nuttig te laten gelden. Om na te gaan of er sprake is van een essentiële wijziging, dient dan ook onderzocht te worden of de belangen van derden mogelijk in het gedrang worden gebracht door de planaanpassingen.

5.

De bestreden beslissing, zoals uitvoerig weergegeven in onderdeel IV. van dit arrest, verleent de verkavelingsvergunning *“volgens ingediend plan en onder de volgende voorwaarden:*

“ ...

- (...)*
- (...)*
- Het besluit van de Vlaamse regering van 29/04/1997 houdende de vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer moet stipt nageleefd worden.*
- Het stukje gracht aan de noordzijde van lot 9 moet open blijven en mag niet ingebuisd worden.*
- In het kader van de sociale last, dienen de loten 16, 17 en 18 verkocht aan een sociale woonorganisatie.*
- De loten 19, 20, 21, 22 en 23 worden verkocht in het kader van een bescheiden woonaanbod.*
- De lasten, zoals opgenomen in het bestreden besluit d.d. 13/02/2013 van Houthulst, blijven bestaan*

....”

De aan dit beschikkend gedeelte voorafgaande overwegingen herhalen de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gesignaleerde legaliteitsbelemmeringen en gebreken inzake de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast, ter motivering van het eigen standpunt van de verwerende partij in afwijking van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, is verder gewezen op:

- een verduidelijkend plan, meegebracht door de raadsman van de verkavelaar, waarop voetpaden van 1,5m breedte aangeduid staan;
- een intentieverklaring voor verkoop aan een sociale woonorganisatie, neergelegd op de hoorzitting, en een na de hoorzitting alsnog bezorgde verkoopovereenkomst;
- een op de hoorzitting, door de raadsman van de verkavelaar verwoord alternatief om de loten 16, 17 en 18 (en niet 9, 10 en 11 zoals aanvankelijk voorzien) als loten voor sociale last aan te duiden;
- het verduidelijkend plan dat vijf loten (19, 20, 21, 22 en 23) voor bescheiden wonen aanduidt;
- de verduidelijking door de raadsman van de verkavelaar dat de waterhuishouding doorgesproken werd met Infrac en de gemeente, dat de interne riolering van de verkaveling wordt voorzien van een knipconstructie met het oog op buffering en dat waar mogelijk bestaande grachten behouden worden;
- voorwaarden gesteld aan de individuele loten: iedere woning moet verplicht een hemelwaterput voorzien en hemelwater hergebruiken; rond de woning kan er maximaal 15 cm opgehoogd worden en bovendien is zowel in voortuin als in achtertuin groenzone verplicht wat infiltratie mogelijk maakt;
- de verduidelijking door de raadsman van de verkavelaar dat een aankoop van aanliggende onbebouwde percelen niet aan de orde is omdat twee eigenaars niet bereid zijn te verkopen;
- een aan het dossier toegevoegde schriftelijke overeenkomst inzake de over lot 1 voorziene uitweg die komt te vervallen door een rechtstreekse ontsluiting van de Borstelstraat 22 op de wegenis van de verkaveling;
- het niveauverschil van 0,50m waaraan verholpen wordt door de aanleg van een talud onder een helling van 6/4 wat overeenkomt met een helling van ca. 33%;
- het feit dat ook langs de voetpaden een aantal laanbomen wordt voorzien.

6.

Uit de goedgekeurde plannen die horen bij de bestreden beslissing blijkt dat volgende planaanpassingen werden aangebracht in graad van administratief beroep, dus na het openbaar onderzoek dat in de procedure in eerste aanleg door het college van burgemeester en schepenen werd georganiseerd:

- op het "enig plan" van de verkaveling, zoals gewijzigd op 17 mei 2013, werden vijf loten met nummers 19 t.e.m. 23 aangeduid voor de last van het bescheiden woonaanbod en werden drie loten met nummers 16 t.e.m. 18 aangeduid voor de sociale last;
- op het plan 1 "grondplan wegenis en riolering", zoals gewijzigd op 11 maart 2013, werden voetpaden met hun breedte aangeduid.

Uit de vergelijking van de bestreden beslissing en de vergunde plannen, blijkt evenwel dat niet alle aanpassingen die volgens de overwegingen in de bestreden beslissing zouden zijn doorgevoerd in graad van administratief beroep, ook geleid hebben tot aanpassingen aan de vergunde plannen of het opleggen van vergunningsvoorwaarden.

Bij de bespreking van het tweede middel is reeds gebleken dat bepaalde voorwaarden die vermeld worden in de overwegingen van de bestreden beslissing, niet in het beschikkend gedeelte als vergunningsvoorwaarden werden opgelegd.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij tevens naar volgende wijzigingen verwijst, die evenwel niet op de bijhorende vergunde plannen werden aangepast:

- de uitweg over lot 1 vervalt;
- bij het niveauverschil van 0,50 meter ter hoogte van het perceel van de woning aan de Koordendraaiershoek 49 (woonplaats van de tweede verzoekende partij) en de groenzone in de nieuwe verkaveling wordt het bestaande talud afgewerkt onder een helling van 6/4 wat overeenkomt met een helling van ca. 33%.

De uitweg over lot 1 blijkt echter wel degelijk voorzien volgens de vergunde verkavelingsplannen, ook op het na de hoorzitting op 17 mei 2013 aangepaste en vergunde "enig plan" van de verkaveling. De uitweg over lot 1 is dus behouden op het verkavelingsplan, in tegenstelling tot wat het overwegende gedeelte van de bestreden beslissing stelt.

De helling van 33% om het niveauverschil te overbruggen, zoals uiteengezet in de bestreden beslissing, is niet op de vergunde plannen aangeduid. Het is dan ook niet duidelijk waar deze helling dient te worden aangelegd.

Uit de bestreden beslissing en de bijhorende vergunde plannen moet duidelijk blijken welke aanpassingen zijn doorgevoerd en tot het voorwerp van de vergunning behoren. De vaststelling dat bepaalde aanpassingen waarvan sprake in de bestreden beslissing niet terug te vinden zijn op de vergunde plannen, noch in de opgelegde voorwaarden, betekent dat er minstens sprake is van een schending van de formele motiveringsplicht. De bestreden beslissing is wat de doorgevoerde aanpassingen betreft, intern tegenstrijdig en onzorgvuldig. Op basis van de bestreden beslissing is het niet duidelijk of de initieel ingediende plannen vergund zijn, dan wel de aanpassingen waarvan sprake in de bestreden beslissing.

7.

Bijkomend stelt zich de vraag of de met de bestreden beslissing doorgevoerde aanpassingen te beschouwen zijn als een 'beperkte aanpassing' van de ter beoordeling voorgelegde plannen in de zin van artikel 4.3.1, §1, laatste lid VCRO.

De aanpassingen en 'verduidelijkingen' die tijdens en na de hoorzitting verstrekt zijn, zijn alleszins wel determinerend geweest voor de verwerende partij aangezien zij uiteindelijk de verkavelingsvergunning verleende, niettegenstaande het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

8.

Zoals vermeld in randnummer 4, blijkt dat de decreetgever de mogelijkheid om de plannen beperkt aan te passen wil laten sporen met het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen met betrekking tot een aanvraag nuttig te laten gelden.

Tot de wijzigingen die (zouden) zijn doorgevoerd volgens de bestreden beslissing, behoort onder meer het schrappen van de uitweg over lot 1. Zoals onder randnummer 4 vermeld, staat de uitweg nog steeds aangegeven over lot 1 op de afgestempelde plannen die bij de bestreden beslissing horen, niettegenstaande de bestreden beslissing stelt dat deze uitweg komt te vervallen. Het schrappen van een 'uitweg' heeft in elk geval mogelijke gevolgen voor aanpalende eigenaars en kan de belangen van derden in het gedrang brengen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wees er in het verslag op dat het onduidelijk is of ook andere personen dan de eigenaars van de woning van Borstelstraat 22 gebruik maken van deze uitweg:

“Op vandaag beschikken de eigenaars van de woning van Borstelstraat 22 die niet paalt aan de openbare weg over een uitweg die zich bevindt tussen de nrs. 26 en 18. Het is onduidelijk of er nog andere mensen gebruik maken van deze uitweg. Deze uitweg loopt deels over het terrein dat zal verkaveld worden.”

De verzoekende partijen stellen bij de uiteenzetting in hun verzoekschrift dat deze uitweg een restant is van de Kronkelstraat en dat de uitweg verhard is en voorzien van elektrische nutsvoorzieningen. Voor de eigenaars van de gronden gelegen langs deze uitweg zijn hun gronden hierdoor geschikt om te verkavelen. De derde verzoekende partij voert aan dat haar percelen eveneens ontsloten (kunnen) worden langs deze uitweg.

De bestreden beslissing verwijst enkel naar een ‘overeenkomst’ die door de aanvrager is ingediend op de hoorzitting. Deze ‘overeenkomst’ is een schriftelijke verklaring van de eigenaars van de woning aan Borstelstraat 22 dat zij ‘afstand doen van de erfdienstbaarheid van recht van doorgang’. Het administratief dossier bevat geen verdere informatie over het statuut van deze (uit)weg of deze erfdienstbaarheid van doorgang.

Het is op basis van de bestreden beslissing en het administratief dossier niet duidelijk wat het statuut is van de uitweg en wie er gebruik van maakt. Tevens blijkt dat het ‘verval van de uitweg’, zoals omschreven in de bestreden beslissing, de belangen van derden in het gedrang kan brengen.

Om deze redenen dient in redelijkheid te worden aangenomen dat het schrappen van een ‘uitweg’ in een verkaveling geen beperkte planwijziging is die zonder openbaar onderzoek kan worden aangenomen.

Deze vaststelling volstaat om te besluiten dat de bestreden beslissing artikel 4.3.1, §1 VCRO schendt in de mate dat de aanpassingen die zijn doorgevoerd in administratief beroep niet louter te beschouwen zijn als ‘beperkte aanpassingen’ die betrekking hebben op ‘kennelijk bijkomstige zaken’.

Het vierde middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien die niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba RESIDENTIE is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 juni 2013, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een verkavelingsvergunning wordt verleend voor de percelen gelegen te 8650 Houthulst, Koordendraaiershoek zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 0413D2, 0413W, 0453G, 0454H, 0459D, 0462B2, 0465D2, 0467W2 en 0476Y.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 825 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 op 19 juli 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zesde kamer, samengesteld uit:

Karin DE ROO,

voorzitter van de zesde kamer,

met bijstand van

Nina HERRERIA-PASSAGE

toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO