

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 november 2016 met nr. RvVb/A/1617/0361
in de zaak 1314/0159/A/8/0153

In zake: de heer **Marcel VANDEWEYER**, wonende te 3600 Genk,
Fransebosstraat 17

vertegenwoordigd door:
de heer Tim VANDEWEYER
kantoor houdende te 3600 Genk, Fransebosstraat 17
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer Tom LOOSE

verwerende partij

Tussenkomen de nv **THUIS BEST WONINGEN**
de partij:

vertegenwoordigd door:
advocaat Johan VANMUYSEN
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Bampslaan 19
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 november 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 3 oktober 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk van 29 mei 2013 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan tussenkomen partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden en lasten verleend, met uitsluiting van bouwzone B (loten 9 tot en met 15).

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3600 Genk, Bretheistraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie I, nummers 481 d en e.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De nv THUIS BEST WONINGEN verzoekt met een aangetekende brief van 4 juli 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 15 juli 2014 aan tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

2.

Verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. Verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. Tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

3.

Bij arrest met nummer A/2015/0301 van 19 mei 2015 werd het beroep van verzoekende partij ontvankelijk maar ongegrond verklaard, waarbij haar samengenomen tweede en vierde middel onontvankelijk werden verklaard.

Verzoekende partij heeft tegen dit arrest op 26 juni 2015 cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State, waarbij een eerste en tweede cassatiemiddel werden aangevoerd met betrekking tot de beoordeling door de Raad van het samengenomen tweede en vierde middel.

Bij arrest nr. 233.453 van 12 januari 2016 heeft de Raad van State het vermeld arrest van de Raad vernietigd, en de zaak verwezen naar een anders samengestelde kamer van de Raad. De Raad van State weerhield de schending van artikel 149 van de Grondwet, doordat het vernietigde arrest de grief (in het tweede middel) van verzoekende partij, gesteund op de schending van artikel 4.7.14, §3, VCRO, zijn bezwaarrecht en de schending van de door artikel 4.7.23, §1, VCRO voorwaardelijke hoorplicht die op verwerende partij rust, anders dan haar grief gesteund op het grond- en pandendecreet, algeheel onbeantwoord liet door het tweede en vierde middel van verzoekende partij onontvankelijk te verklaren.

4.

Met een beschikking van 19 april 2016 werd de behandeling van de zaak toegewezen aan de achtste kamer in een andere samenstelling.

Partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 10 mei 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Pascal LOUAGE heeft verslag uitgebracht.

De heer Tim VANDEWEYER die verschijnt voor verzoekende partij, de heer Tom LOOSE die verschijnt voor verwerende partij en advocaat Johan VANMUYZEN die verschijnt voor tussenkomende partij, zijn gehoord.

5.

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

III. FEITEN

1.

Op 14 januari 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van gronden in 21 percelen”*.

2.

De percelen zijn volgens het gewestplan ‘Hasselt-Genk’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 april 1979, gelegen in woongebied.

3.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 januari 2013 tot en met 22 februari 2013, worden drie bezwaarschriften ingediend, onder meer door verzoekende partij.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, adviseert op 29 januari 2013 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 6 maart 2013 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk verleent op 29 mei 2013 een verkavelingsvergunning:

“ ...

De betreffende percelen zijn volledig gelegen in woongebied en grenzen momenteel reeds aan een volledig uitgeruste weg, nl. de Bretheistraat.

De huidige ontwikkeling van de percelen als woonerf met 21 bouwloten wordt mogelijk gemaakt door de aanleg van een nieuwe weg.

Er wordt gekozen voor een typologie van grondgebonden woningen in open, halfopen of gesloten vorm. Deze typologie is afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving.

De ontworpen woningen beschikken over voldoende ruimte voor het inrichten van een ruime tuin.

Om tegemoet te komen aan de twee bezwaarschriften met betrekking tot de privacy, de rust en het behoud van groen werden het verkavelingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften aangepast.

...
...

Voorwaarden

** De loten 23, 24, 25 en 26 (groenzones) dienen kosteloos overgedragen te worden aan het openbaar domein.*

** Lot 27 dient gratis overgedragen te worden aan de stad en krijgt als toekomstige bestemming wegenis onder dezelfde voorwaarden als lot 22.*

** Lot 28 (groenbuffer) dient gratis overgedragen te worden aan de stad.*

** Lot 22 vormt de openbare wegenis en biedt mogelijkheden om via de aan te leggen weg, achtergelegen gronden, die niet in de verkaveling begrepen zijn, in een later stadium te ontsluiten via lot 27.*

** Er wordt geen pad of verharding voorzien in lot 25. De voorliggende loten 16 t/m 21 zijn bereikbaar via de nieuwe weg (lot 22). De achterliggende percelen, die niet tot de verkaveling behoren, dienen een toegang (pad of verharding) te voorzien op het eigen perceel.*

...”

4.

Tegen deze beslissing wordt (onder meer) door verzoekende partij op 20 juni 2013 administratief beroep aangetekend bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 augustus 2013 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren:

“ ...

Dossiersamenstelling aanvraag

De samenstelling van het aanvraagdossier voldoet niet aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 (en latere wijziging) betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning.

- *Aanvrager is geen eigenaar van het goed waarop de aanvraag betrekking heeft. Een gedeeltelijke kopie van de 'kaderovereenkomst project Brethei' (onder meer zonder vermelding van datum en zonder ondertekening) kan niet in aanmerking worden genomen als een document waaruit blijkt dat de aanvrager door de eigenaar gemachtigd is. (art.3 §1, 2°)*
- *Het verkavelingsontwerp moet een aanduiding geven van de geplande kavels met ondubbelzinnige vermelding van hun breedte, diepte en oppervlakte. Voor de buitenste loten (de groenzones rondom de bouw kavels) wordt geen maatvoering vermeld. Zo is het voor bouwzone A niet duidelijk op welke afstand van de bestaande rooilijn / wegverharding de woningen zullen worden ingeplant. Voor bouwzone B is het niet duidelijk wat de afmetingen van het te behouden bos zijn en welke vrije tuinruimte de kavels 9 tem 12 aan achterzijde ter beschikking hebben.*

...

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Decreet grond- en pandenbeleid (DGPB)

• *Het vergunningsaanvraagformulier vermeldt dat aanvrager de last ter verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in natura gaat uitvoeren.*

In de motivatienota bij de aanvraag wordt onder item 3.8 de regelgeving van het DGDB aangehaald. Betreffende de realisatie van het bescheiden woonaanbod wordt gesteld dat de loten 1 tem 14 en 16 tem 20 voldoen aan de definitie van een bescheiden woning, en dat rekening houdende met de grootte van de bouwkaders de volumes van de woningen ook kleiner zijn dan 550m³, zodat het noodzakelijk aanbod aan bescheiden woningen dus ruimschoots zal gerealiseerd worden.

De vergunningsbeslissing vermeldt nergens een toetsing aan de regelgeving van het DGPB.

• *Zoals hoger gesteld moet in toepassing van het gemeentelijk reglement sociaal wonen geen last ter verwezenlijking van een sociaal woonaanbod worden opgelegd.*

• *Overeenkomstig art. 4.2.1 DGPB moet in dit verkavelingsproject een bescheiden woonaanbod worden verwezenlijkt dat gelijk is aan twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.*

De verkaveling omvat 21 bouw kavels. Bijgevolg moet een bescheiden woonaanbod van 4 kavels worden gerealiseerd.

• *Betreffende het opleggen van dergelijke last stellen de relevante bepalingen van het DGPB*

Art. 4.2.5.

§1. Indien een bouw- of verkavelingsproject onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 1, wordt aan de verkavelingsvergunning van rechtswege een last verbonden in de zin van artikel 4.2.20 VCRO. Deze last verplicht de verkavelaar of de bouwheer ertoe handelingen te stellen opdat een bescheiden woonaanbod zou worden verwezenlijkt dat in lijn is met het op het verkavelingsproject ... toepasselijke percentage. De verkavelaar of de bouwheer kan de last uitvoeren in natura ...

Art. 4.2.6.

§1. Indien de verkavelaar of de bouwheer ervoor opteert om de last in natura uit te voeren, verwezenlijkt hij het vooropgestelde bescheiden woonaanbod binnen een termijn van acht jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg ...

§2. De verkavelaar of de bouwheer waarborgt de uitvoering van de last door middel van

het verlenen van een aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode. In afwijking van de gemeenrechtelijke regelen van de VCRO, mag van de vergunning eerst gebruik worden gemaakt vanaf het verlijden van de onderhandse akte waarin de aankoopoptie wordt verleend.

§2/1. In afwijking van paragraaf 2 kan de verkavelaar of bouwheer de uitvoering van de last waarborgen door de storting van een afdoende financiële waarborg of door een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

• Er is niet concreet aangegeven welke 4 kavels worden ingezet om het bescheiden woonaanbod te realiseren.

Bij de aanvraag is er geen aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur gevoegd, noch een bewijs van storting van een afdoende financiële waarborg die de uitvoering van de last moet waarborgen.

• Conclusie

Overeenkomstig de afsprakennota van onze dienst met de deputatie betreffende de toepassing van het DGPB inzake de behandeling van beroepsdossiers wordt in dergelijke situatie principieel voorgesteld de vergunning te weigeren.

De aanvraag is wel verenigbaar met de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod. Er is niet voldaan aan de concrete formaliteiten die de uitvoering van de last moeten waarborgen.

Betreffende de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Planningscontext

• Volgens het gewestplan is de voorgestelde verkaveling en de ruime omgeving bestemd als woongebied.

Ter plaatse is er geen goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg van toepassing.

• Volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) is de aanvraag gesitueerd in de deelruimte 'Kernstad', meer bepaald in het deelgebied 'Omgeving Weg naar As'.

Inzake de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen bepaalt het GRS in het richtinggevend deel onder meer het volgende :

Onder 'Visie en ontwikkelingsperspectieven' wordt gesteld dat het gebied wordt ontwikkeld als een woongebied met een hoge dichtheid (30 wo/ha) door het ontwikkelen en invullen van binnengebieden. Omwille van de bestaande nederzettingsstructuren (bv. historisch karakter, omgevingskwaliteit, ...) is een dichtheid van 30 wo/ha voor sommige gebieden (o.a. overgangszone tussen deelruimte Kernstad en deelruimte Woonpark, ...) in de omgeving "Weg naar As" niet haalbaar. Het beleid zal er op gericht worden in sommige deelruimten, zoals de Stadsstrip en het mijnterrein van Winterslag, de woondichtheden zodanig te verhogen dat het vooropgestelde gemiddelde bereikt wordt. Door het diversifiëren van de dichtheid wordt de verscheidenheid in woonomgevingen, kenmerkend voor dit gebied, gerespecteerd.

Verderop wordt onder 'Woonprogrammatie' kwestieus binnengebied "1.25 Bretheistraat" (tussen Fransebosstraat en Bretheistraat), waar deze verkaveling is gesitueerd, vermeld als prioritair te ontwikkelen gebied, met een oppervlakte van 2.65ha en te ontwikkelen aan een dichtheid van 15 wo/ha, zodat hiervoor in totaal 40 woningen in rekening worden genomen.

Ruimtelijke appreciatie ontworpen verkaveling

• De omgeving betreft een residentiële woonbuurt, met woningen in open en halfopen bebouwing, in diverse bouwstijlen, veelal op ruime percelen. De bebouwing is hoofdzakelijk meerdere decennia oud. De perceelsbreedten variëren van ca. 12-14m voor halfopen bebouwing tot maximaal gemiddeld ca. 25m voor open bebouwing.

Langs de Bretheistraat en de achtergelegen Fransebosstraat, in welk binnengebied kwestieuze verkaveling zich situeert, hebben de percelen een zeer ruime diepte : ca. 90m aan de Bretheistraat, ca. 100-110m aan de Fransebosstraat. In de nabijheid van andere straten/kruispunten zijn de perceelsdiepten beduidend kleiner (ca. de helft).

De omgeving wordt gekenmerkt door een groen kader van de aanwezige bossen (zowel aan straatzijde als achterliggend aan de woningen).

De ruimere omgeving bestaat voornamelijk uit woonlinten, die doorheen de jaren volgebouwd zijn. Verspreid in deze omgeving komen er recentere realisaties van inbreidingsprojecten voor.

- De voorgestelde verkaveling is geconcipieerd als een woonerf, bestaande uit 21 woningen en een centraal gelegen gemeenschappelijke ruimte, waarbij een wonen-in-het-bos-gevoel zou gecreëerd worden. Echter enkel de bestaande houtwallen langs de bestaande rooilijn en tegen de achterste perceelsgrens blijven behouden, evenals een strook bos tegen de linker perceelsgrens (ZO-zijde). Op het nieuwe openbare domein worden 13 nieuwe bomen aangeplant.

- De verkaveling is opgevat in 3 bouwzones, die elk een onderscheiden invulling krijgen.

In bouwzone A worden 8 woningen, georiënteerd op een zijtuin, per 2 in de diepte gekoppeld. Hierdoor worden zowel aan de Bretheistraat als aan de centrale ruimte (woonerfzijde) voorkanten gecreëerd.

In bouwzone B worden 7 woningen in een aaneengeschakelde bebouwing met zuid georiënteerde achtertuinten voorzien.

In bouwzone C worden 6 vrijstaande woningen voorzien, ingeplant tegen de zijdelingse perceelsgrenzen, aan elkaar geschakeld met aan de rooilijn ingeplante carports.

In art. 1.3 van de voorschriften is bepaald dat de wooneenheden inclusief de carports per bouwzone allen in groep ontworpen en gebouwd worden, om een uniformiteit rondom het woonerf te bekomen. De bouwzones dienen als één geheel ontwikkeld te worden.

De voorziene inplantingen rondom een ruim gedimensioneerd openbaar domein, de in de voorschriften voorgestelde invullingen en de wijze van realiseren per bouwzone zullen het geheel de nodige ruimtelijke samenhang geven.

- De ordening houdt rekening met ontsluitingsmogelijkheden voor de achterliggende percelen. De ontworpen wegenis kan aansluiten op de nabijgelegen Bosduifstraat.

- De oppervlakte van de verkaveling bedraagt circa 1ha24a. De verkaveling voorziet een woondichtheid van ca. 16 woningen/ha.

- Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt kan het concept van woonerf ter plaatse principieel worden aangenomen. Het biedt de mogelijkheid om dit ca. 90m diepe perceel met een aanvaardbare woondichtheid en op een verantwoorde wijze te ontwikkelen.

- De voorgestelde uitwerking van bouwzone B geeft evenwel aanleiding tot een aantal opmerkingen.

- De totale aaneengesloten bouwbreedte van ca. 70m is ten opzichte van de omgevende bebouwing overdreven. Dergelijke aaneenrijging in een gesloten bebouwing kent geen precedënten in de omgeving.

- Buiten de 2 kopwoningen in halfopen bebouwing hebben de percelen met de 5 ingesloten woningen geen vrije doorgang/toegang tot de achtertuin.

- Voor de loten 9, 10, 11 en 12 wordt tegen de achterste perceelsgrens een ca. 8m diepe (brede) strook bos behouden –onder het statuut van het bosdecreet–, zodat deze percelen slechts over een ca. 5m diepe vrije achtertuin beschikken. Vanuit ruimtelijk oogpunt is dit voorstel niet aanvaardbaar.

- Verder geeft ook de uitwerking van de loten 28 en 29 aanleiding tot opmerkingen.

- Volgens de gemeenteraadsbeslissing moet lot 28 gratis overgedragen worden aan de stad, maar wordt het niet mee opgenomen in het openbaar domein. Waarom dan wel een toegang naar het naastliggende perceel toegelaten wordt, blijft onduidelijk.

- Lot 29 wordt uit de verkaveling gesloten om overgedragen te worden naar het aanpalend lot. Door het feit dat deze kavel niet in de verkaveling(svergunning) wordt opgenomen, is er ook geen zekerheid omtrent de effectieve toekomstige bestemming van deze strook. Indien dit lot later zou verdeeld worden om bij de loten 1 en 21 gevoegd te worden, breiden de respectievelijke zijtuinen uit richting rechts naastgelegen woning met een onaanvaardbare privacyhinder als gevolg. Ter zake moet worden opgemerkt dat in de motivatienota bij de aanvraag, onder de verantwoording van het

verkavelingsconcept, op deze plaats net een ruime groenbuffer werd voorgesteld. Het is wenselijk dat dit lot in de verkaveling wordt opgenomen, zodat in het kader van de inpasbaarheid van de verkaveling hiervoor de nodige bepalingen worden vastgelegd.

- Op lot 1 is de bebouwingsconfiguratie van de zone voor aanhorigheden / zone voor carport voor verbetering vatbaar.

Beroepschrift en bezwaarschriften bij het openbaar onderzoek

De inhoud van het beroepschrift en de bezwaarschriften werden eerder reeds vermeld. Buiten de hierboven geformuleerde beoordeling kan in antwoord hierop het volgende worden gesteld :

- De voorgestelde woondichtheid is niet overdreven voor een terrein op deze locatie, in de nabijheid van het stadscentrum.

Structuurplanning heeft een aanzet willen geven tot een trendbreuk en een meer verantwoord ruimtegebruik. De bestaande perceelsstructuur tussen de Bretheistraat en de Fransebosstraat, met perceelsdiepten van ca. 100m diep waardoor de percelen ook grotere oppervlakten beslaan, kan uit oogpunt van een duurzaam ruimtelijke ontwikkeling niet langer de maatstaf zijn voor nieuwe ordeningsinitiatieven.

-Het behoud van de waardevolle houtwallen aan de rooilijn Bretheistraat en tegen de achterste perceelsgrens, evenals van een strook bos aan linkerzijde, zorgt er voor dat een aanvaardbaar groen karakter bewaard blijft.

In deze context is het niet wenselijk dat er doorheen de houtwal ontsluitingen voor voertuigen op de individuele kavels worden toegestaan.

-De afstand tussen de rechts naastgelegen woning en de ontworpen woning op lot 1 bedraagt min. 17m breed en de afstand tussen de woning en de zone voor uitbouw min. 14m breed. Deze afstanden zijn ruim groter dan de als norm aangehouden 10m vrije ruimte tussen woningen.

-De grotere breedte van het openbaar domein is eigen aan het concept van een woonerf en laat ook een kwalitatieve ruimtelijke inrichting en een grotere bruikbaarheid toe.

-Uit de verkavelingsvoorschriften blijkt duidelijk dat de platte daken van aanhorigheden en carports verplicht moeten uitgevoerd worden als groen dak, waardoor geen terrassen mogelijk zijn.

-Er wordt niet concreet aangetoond dat de voorgestelde verkaveling een drastische waardedaling van de bestaande woningen/percelen in de omgeving inhoudt. Integendeel voor een ruim aantal percelen, waaronder het terrein van beroeper, wordt een ontsluitingsmogelijkheid voor de achterzijde van het perceel concreter of realistischer, wat –eens gerealiseerd- tot een meerwaarde zal leiden.

-De 21 bijkomende woningen zullen niet leiden tot een significante mobiliteitsimpact in de Bretheistraat. Het feit dat de gehele verkaveling via één kruispunt ontsloten wordt, kan als veiliger beschouwd worden ten opzichte van perceelsmatige ontsluitingen.

Voor het eventuele parkeren in de Bretheidestraat gelden de verkeersregels. Desgevallend kan de inrichting van het openbaar domein / rijweg worden aangepast.

-Kwestieuze locatie gebruiken voor ruime bouwpercelen past niet in de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voor dit gebied. De aangegeven ruime perceelsoppervlakten betreffen veelal percelen met diepe achtertuinen ipv. representatieve kavels met ruime perceelsbreedten. Bovendien kan de woonomgeving van de Bretheidestraat ook niet de allure van een woonpark toegeschreven worden.

Bovendien is de omvang van de verkaveling ten opzichte van de ruime omgeving beperkt, en blijven er in deze omgeving voldoende locaties met ruimere percelen voorhanden.

Mits bijsturing inzake bouwzone B tast de verkaveling de woonkwaliteit van de omgeving niet aan.

Samenvatting

- Inzake de toepassing van de regelgeving DGPD is er niet voldaan aan de concrete formaliteiten die de uitvoering van de last ter verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod moeten waarborgen.

- *De voorgestelde uitwerking van bouwzone B is niet verenigbaar met een goede ordening van de plaats.*
- *Het aanvraagdossier is onvolledig samengesteld.*

Voorgesteld wordt het beroep in te willigen en de vergunning te weigeren.

“ ...”

Na de hoorzitting van 27 augustus 2013 beslist verwerende partij op 3 oktober 2013 om het beroep van (onder meer) verzoekende partij in te willigen, en een verkavelingsvergunning onder voorwaarden en lasten te verlenen, met uitsluiting van bouwzone B (loten 9 tot en met 15):

“ ...

Overwegende dat een beroep werd ingesteld tegen een voorwaardelijke verkavelingsvergunning voor een terrein gelegen aan de Bretheistraat te Genk; dat het plan bij de verkavelingsaanvraag 29 loten omvat:

- *21 bouwkavels, verdeeld over 3 bouwzones,*
 - + *bouwzone A : 8 kavels voor halfopen (geschakelde) bebouwing*
 - + *bouwzone B : 7 kavels voor een aaneengesloten bebouwing (2 halfopen / 5 gesloten)*
 - + *bouwzone C : 6 kavels voor vrijstaande woningen, aaneen geschakeld met carports*
- *Lot 22, bestemd voor wegenis en pleinen*
- *Lot 23 tem 28, bestemd als groenzones*
- *Lot 29, bestemd om bij het rechts naast gelegen perceel gevoegd te worden, werd niet in de verkaveling opgenomen;*

Overwegende dat beroepers op een perceel wonen dat aan de verkaveling grenst; dat in het beroepschrift nadelen en hinder aangevoerd worden, die beroepers stellen te ondervinden ingevolge de vergunde verkaveling;

dat het beroepschrift concreet gesteund is op de volgende argumenten :

- *enerzijds de onregelmatigheid van de bestreden beslissing :*
 - *schending van de motiveringsplicht (gebrek aan feitelijke overwegingen, geen concrete toetsing aan de bestaande plaatselijke ruimtelijke ordening, geen afdoende motivering, geen afdoende antwoord op het ingediende bezwaarschrift) ;*
 - *schending van artikel 4.3.1 VCRO : de vergunningsaanvraag is niet verenigbaar met de in de omgeving bestaande toestand;*
- *anderzijds wordt de deputatie gevraagd de vergunningsaanvraag in haar volledigheid te onderzoeken, rekening houdende met volgende bemerkingen (zoals ook al geformuleerd in het bezwaarschrift) : het huidig ruimtelijk kader van de Bretheistraat, de vermogensschade aan nabijgelegen percelen, mobiliteitsaspecten, inkomensmix;*

Overwegende dat de voorgestelde verkaveling overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk gesitueerd is in een woongebied; ... dat ter plaatse er geen goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg van toepassing is; dat de aanvraag niet strijdig is met deze geldende bestemmingsvoorschriften;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO een vergunning geweigerd wordt indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening of indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

dat de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld wordt met inachtneming van volgende beginselen :

- *het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op onder meer de functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, ...*

- het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de hiervoor vermelde aandachtspunten in rekening brengen;

Overwegende dat aangezien de aanvraag een verkaveling met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare (en met meer dan tien loten bestemd voor woningbouw) betreft, de regelgeving van het decreet grond- en pandenbeleid (DGPB) in casu van toepassing is;

dat in zitting van 16 mei 2013 de gemeenteraad van Genk een gemeentelijk reglement sociaal wonen goedgekeurd heeft, dat in werking getreden is op 1 juni 2013; dat artikel 7 van dit reglement stelt dat de stad Genk afziet van het opleggen van een sociale last in verkavelingsprojecten van geringe omvang (begrip gedefinieerd als verkavelingen van maximaal 25 loten bestemd voor woningbouw ongeacht de grondoppervlakte van de verkaveling);

dat overeenkomstig artikel 4.2.1 GDPB in dit verkavelingsproject een bescheiden woonaanbod moet worden verwezenlijkt dat gelijk is aan twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod;

dat de vergunningsbeslissing nergens een toetsing aan de regelgeving van de DGPB vermeldt;

Overwegende dat de vergunningsbeslissing geen watertoets bevat;

dat volgens de watertoets- en overstromingskaarten de locatie van het project mogelijk overstromingsgevoelig, infiltratiegevoelig en weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3) is;

dat het terrein afstroomt naar de Stiemer, waterloop 3^{de} categorie met als beheerder de stad Genk;

dat volgens de aanvraag er een toename van de verharde oppervlakte met circa 4.230m² ten opzichte van de huidige toestand is : ca. 2.340m² voor het openbaar domein en circa 1.890m² voor de bebouwde oppervlakten op de kavels;

dat volgens eigen berekening de bebouwbare oppervlakte van de 21 kavels in totaal circa 2.900m² bedraagt;

dat voor de buffering van de wegverharding in de groenbermen en de plantvakken op het openbaar domein een infiltratievoorziening gerealiseerd wordt met een buffervolume van 102m³;

dat voor de buffering van de bebouwde oppervlakten van de toekomstige woningen de toepassing van de stedenbouwkundige verordening hemelwater voorgesteld wordt;

dat mits effectieve uitvoering van deze buffervolumes, in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat de verandering van de toestand van het watersysteem geen betekenisvol schadelijk effect op het milieu zal hebben;

Overwegende dat het project een ontbossing met zich meebrengt, die gecompenseerd moet worden met toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990; dat het Agentschap voor Natuur en Bos een voorwaardelijk gunstig advies heeft verleend en het compensatievoorstel heeft goedgekeurd;

Overwegende dat de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat; dat in zitting van 16 mei 2013 de gemeenteraad van Genk beraadslaagd heeft over de zaak van de wegen; dat het wegenisdossier van de verkaveling voorwaardelijk goedgekeurd werd; dat de voorwaarden in hoofdzaak het opleggen van lasten betreffen, meer bepaald het kosteloos overdragen van een aantal loten aan de stad om bij het openbaar domein gevoegd te worden;

...

Overwegende dat buiten voorgaande overwegingen in antwoord op de inhoud van het beroepschrift en de bezwaarschriften het volgende kan worden gesteld;

dat de voorgestelde woondichtheid niet overdreven is voor een terrein op deze locatie, in

de nabijheid van het stadscentrum; dat structuurplanning een aanzet heeft willen geven tot een trendbreuk en een meer verantwoord ruimtegebruik; dat de bestaande perceelstructuur tussen de Bretheistraat en de Fransebosstraat, met perceelsdiepten van ca. 100m diep (waardoor de percelen ook grotere oppervlakten beslaan), uit oogpunt van een duurzaam ruimtelijke ontwikkeling niet langer de maatstaf kan zijn voor nieuwe ordeningsinitiatieven;

dat het behoud van de waardevolle houtwallen aan de rooilijn Bretheistraat en tegen de achterste perceelsgrens, evenals van een strook bos aan linkerzijde, er voor zorgt dat een aanvaardbaar groen karakter bewaard blijft; dat in deze context het niet wenselijk is dat er doorheen de houtwal ontsluitingen voor voertuigen op de individuele kavels toegestaan worden;

dat de afstand tussen de rechts naastgelegen woning en de ontworpen woning op lot 1 minimum 17 meter bedraagt en de afstand tussen de woning en de zone voor uitbouw minimum 14m breed; dat deze afstanden ruim groter zijn dan de als norm aangehouden 10m vrije ruimte tussen woningen;

dat de grotere breedte van het openbaar domein eigen is aan het concept van een woonerf en ook een kwalitatieve ruimtelijke inrichting en een grotere bruikbaarheid toelaat;

dat uit de verkavelingsvoorschriften duidelijk blijkt dat de platte daken van aanhorigheden en carports verplicht moeten uitgevoerd worden als groen dak, waardoor geen terrassen mogelijk zijn;

dat er niet concreet aangetoond wordt dat de voorgestelde verkaveling een drastische waardedaling van de bestaande woningen/percelen in de omgeving inhoudt; dat integendeel voor een ruim aantal percelen, waaronder het terrein van beroeper, een ontsluitingsmogelijkheid voor de achterzijde van het perceel concreter of realistischer wordt, wat – indien gerealiseerd – tot een meerwaarde zal leiden;

dat 21 bijkomende woningen niet zullen leiden tot een significante mobiliteitsimpact in de Bretheistraat; dat het feit dat de gehele verkaveling via één kruispunt ontsloten wordt, als veiliger beschouwd kan worden ten opzichte van perceelsmatige ontsluitingen; dat voor het eventuele parkeren in de Bretheidestraat de verkeersregels gelden; dat desgevallend de inrichting van het openbaar domein / rijweg kan worden aangepast;

dat kwestieuze locatie gebruiken voor ruime bouwpercelen niet past in de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voor dit gebied; dat de aangegeven ruimte perceelsoppervlakten veelal percelen betreffen met diepe achtertuinten in plaats van representatieve kavels met ruime perceelsbreedten; dat bovendien de woonomgeving van de Bretheidestraat ook niet de allure van een woonpark kan toegeschreven worden; dat bovendien de omvang van de verkaveling ten opzichte van de ruime omgeving beperkt is, en er in deze omgeving voldoende locaties met ruimere percelen voorhanden blijven; dat, met uitzondering van de voorgestelde invulling voor bouwzone B, de verkaveling de woonkwaliteit van de omgeving niet aantast;

Overwegende dat bij de hoorzitting namens aanvrager bijkomende stukken werden bijgebracht, onder meer een kopie van de volledige kaderovereenkomst met machtiging aan de aanvrager, een verkavelingsplan met bijkomende maatgeving en de verkoopsovereenkomst van 12 februari 2013 betreffende de verkoop van lot 29 aan de eigenaar van de rechts naastgelegen woning Bretheistraat 10;

dat nadien bij schrijven van 13 september 2013 een kopie van een financiële borgstelling door KBC Bank, opgemaakt op 10 september 2013, op naam van aanvrager, ten bedrage van 40.000 EUR en ten gunste van het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk, voor de realisatie van 4 bescheiden woningen in kwestieuze verkaveling, werd overgemaakt;

Overwegende dat met deze stukken aan eerdere opmerkingen in voorgaande overwegingen wordt tegemoet gekomen;

dat het aanvraagdossier werd vervolledigd; dat uit de bijgebrachte stukken blijkt dat aanvrager door de eigenaar gemachtigd werd de aanvraag in te dienen; dat de voorstelling van het verkavelingsplan inzake maatvoering vervolledigd werd;

dat de deputatie van oordeel is dat een bedrag van 10.000 EUR per te realiseren, bescheiden kavel als een afdoende financiële waarborg kan worden aangenomen;
dat met uitzondering van kavel 21 (die een oppervlakte heeft groter dan 500m²) alle andere kavels wel in aanmerking komen ter realisatie van een bescheiden woonaanbod, door de verkoop van kavels of door de realisatie van de woningen; dat in de context van de financiële waarborgregeling verder niet relevant is de betreffende 4 kavels te specificeren;
dat door de verkoop van lot 29 aan de aanpalende eigenaar dit lot effectief wordt gevoegd bij het belendende eigendom; dat de voorgestelde uitwerking van lot 28 dan ook kan worden aangenomen;

Overwegende dat artikel 4.3.1. §1 VCRO bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is; dat deze aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken;
dat de deputatie van oordeel is dat deze bijkomende stukken enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken en er enkel op gericht zijn aan de eerdere bezwaren tegemoet te komen en de oorspronkelijke aanvraag niet wijzigen;
dat de deputatie van oordeel is dat op basis van de bijgebrachte stukken de voorgestelde verkaveling ter plaatse wel gedeeltelijk aanvaardbaar is, namelijk met uitzondering van bouwzone B (kavels 9 tot en met 15); dat om hoger vermelde redenen de invulling van deze bouwzone B in de voorgestelde vorm vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is, maar dat deze zone een andere aangepaste invulling kan krijgen; dat een uitsluiting van bouwzone B de realisatie van het grootste deel van de verkaveling niet hypothekeert;

Overwegende dat het beroep kan ingewilligd worden;
dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 29 mei 2013 houdende het verlenen van een voorwaardelijke verkavelingsvergunning moet worden vernietigd;
dat evenwel een verkavelingsvergunning kan verleend worden, met uitsluiting van bouwzone B (loten 9 tot en met 15); dat de voorwaarden en lasten zoals bepaald in de vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen kunnen worden bijgetreden en overgenomen; dat in toepassing van art. 4.2.5 GDPB eveneens een last met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod aan de vergunning moet worden verbonden;

Overwegende dat de verkavelingsvergunning, met uitsluiting van bouwzone B (loten 9 tot en met 15), kan verleend worden onder volgende voorwaarden en lasten dat :

- 1. de voorwaarden en lasten vermeld in het besluit van 16 mei 2013 van de gemeenteraad strikt worden nageleefd; in het bijzonder*
 - * de loten 23, 24, 25 en 26 (groenzones) dienen kosteloos overgedragen te worden aan het openbaar domein;*
 - * lot 27 dient gratis overgedragen aan de stad en krijgt als toekomstige bestemming wegenis onder dezelfde voorwaarden als lot 22;*
 - * lot 28 (groenbuffer) dient gratis overgedragen te worden aan de stad;*
- 2. lot 22 (openbare wegenis) gratis overgedragen wordt aan de stad om bij het openbaar domein gevoegd te worden;*
- 3. de verkavelingsvoorschriften worden nageleefd;*
- 4. de bijkomende voorwaarden, opgelegd in de adviezen van het Agentschap voor Natuur en Bos, Onroerend Erfgoed en de Dienst Leefmilieu en Duurzame Ontwikkeling strikt worden nageleefd;*
- 5. voldaan wordt aan de reglementeringen van de nutsbedrijven;*

Verder wordt de verkavelingsvergunning eveneens verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid van het bosdecreet en onder de voorwaarden, zoals opgenomen in het goedgekeurde compensatievoorstel met nummer COMP/13/0016/LI.

Bovendien wordt ter verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod de verkoop van 4

kavels of de realisatie van 4 woningen als last opgelegd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig ingediend is. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij omschrijft haar belang in haar verzoekschrift als aanpalende eigenaar van een perceel dat grenst aan het terrein waarop de verkavelingsvergunning betrekking heeft, en wijst op mogelijke genotshinder (geluidshinder, burenhinder en inkijk) wegens de diepe inplanting van de voorziene woningen, bestaande uit twee bouwlagen. Tevens roept zij een mogelijk vermogensnadeel in. Zij meent dat de ontwikkeling van het terrein zal leiden tot een drastische waardedaling van haar eigendom.

2.

Tussenkommende partij betwist het ingeroepen vermogensnadeel, en meent dat het verkavelingsconcept zal leiden tot een vermogensvermeerdering.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat verzoekende partij een aanpalende eigenaar is. De door verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij roept de schending in van artikel 2.1.2, §7 VCRO en stelt dat verwerende partij, in strijd met het verbod opgenomen in voormeld artikel, het gemeentelijk ruimtelijk

structuurplan van de stad Genk als beoordelingsgrond heeft meegenomen in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

2.

Verwerende partij antwoordt dat verzoekende partij een verkeerde lezing geeft van de bestreden beslissing. Zij argumenteert dat zij als vergunningverlenend bestuursorgaan beleidsmatig gewenste ontwikkelingen kan betrekken bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Uit de loutere verwijzing naar de richtinggevende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan niet afgeleid worden dat het structuurplan een concrete en determinerende beoordelingsgrond uitgemaakt heeft.

3.

Tussenkomende partij dupliceert de argumentatie van verwerende partij en stelt dat de verwijzing naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een loutere stijlformule betreft.

4.

In haar wederantwoordnota citeert verzoekende partij een passage uit de bestreden beslissing, waaruit zij afleidt dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wel degelijk een formele beoordelingsgrond uitmaakt bij de toetsing van de goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling door de Raad

Uit de lezing van de bestreden beslissing blijkt dat de vergunningsbeslissing getoetst wordt aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening, waarbij verwerende partij de relevante criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO in overweging neemt. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Genk wordt slechts in het kader van een algemene planningscontext vermeld. Wel worden bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening elementen in rekening gebracht, die onder meer verwijzen naar richtinggevende bepalingen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Genk, en die door verwerende partij in haar beoordeling van de voorliggende vergunningsaanvraag als beleidsmatig gewenste ontwikkelingen mee in rekening gebracht worden. Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO is zulks toegelaten.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 4.7.13, 2°, 4.7.14, §1, 2° en 4.7.14, §3 VCRO, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, alsook de schending van de hoorplicht.

Zij overweegt dat het aanvraagdossier initieel omwille van twee redenen onvolledig was. Enerzijds was de aanvraag onvolledig in de zin van artikel 4.7.14 VDRO wegens schending van het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling voor de aanvraag van een verkavelingsvergunning. Anderzijds voldeed de aanvraag niet aan het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid ingevolge het ontbreken van een aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie/openbaar bestuur, dan wel een bewijs van een financiële waarborg door een erkende bankinstelling.

Zij stelt dat tussenkomende partij de onvolkomenheden in haar aanvraagdossier pas in graad van administratief beroep heeft verholpen door alsnog essentiële stukken bij het dossier te voegen, terwijl de aanvraag op dat ogenblik niet meer kon worden vervolledigd. Bovendien kregen de omwonenden nooit inzage van de aanvullende stukken en konden zij daaromtrent nooit opmerkingen maken, terwijl verzoekende partij de aanvullende stukken nooit ontving en hieromtrent derhalve geen standpunt kon innemen tijdens de hoorzitting, waardoor haar hoorrecht geschonden is.

2.

Verwerende partij antwoordt inzake de onvolledigheid van het aanvraagdossier vooreerst dat verzoekende partij geen belang heeft bij dit middel, gezien zij niet aantoonde in welke mate zij een persoonlijk nadeel ondervond door het ontbreken van stukken inzake de formaliteiten die de uitvoering van de last inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod moeten waarborgen.

Voorts stelt zij dat tussenkomende partij de ontbrekende stukken terloops de administratieve beroepsprocedure bijbracht en de aanvraag in het kader van het devolutief karakter van het administratief beroep opnieuw in haar volledigheid en met inbegrip van de aanvullende stukken werd onderzocht, zodat uiteindelijk werd voldaan aan de betreffende voorschriften inzake de dossiersamenstelling en het grond -en pandendecreet, terwijl de bepalingen van de artikelen 4.7.13 en 4.7.14 VCRO enkel betrekking hebben op de administratieve procedure in eerste aanleg.

Verwerende partij stelt verder dat het hoorrecht van verzoekende partij niet geschonden is, vermits de onvolledigheid van het aanvraagdossier en de aanvullende stukken tijdens de hoorzitting werden besproken, en verzoekende partij terzake standpunt kon innemen. Voorts wijst zij op de mogelijkheid voor verzoekende partij om in het kader van de openbaarheid van bestuur inzage te vragen van de neergelegde aanvullende stukken, en de vaststelling dat zij hiervan pas na tussenkomst van de bestreden beslissing gebruik maakte. Zij stelt ook nog dat de decreetgever geen nadere regels bepaalde met betrekking tot de hoorprocedure.

3.

Tussenkomende partij benadrukt dat de onvolledigheid van het aanvraagdossier en de aanvullende stukken tijdens de hoorzitting werden besproken, en dat verzoekende partij naliet om de stukken tijdig in te zien.

4.

In haar wederantwoordnota stelt verzoekende partij nog dat verwerende partij in de bestreden beslissing zelf erkend heeft dat het aanvraagdossier onvolledig was. De wettelijke vereiste van een volledig dossier moet aan alle omwonenden waarborgen dat zij met kennis van zaken de aanvraag kunnen beoordelen en hierop gefundeerde kritiek kunnen uitoefenen. Dit is niet mogelijk indien de onvolledigheid van het dossier betrekking heeft op essentiële elementen van het dossier, zodat verzoekende partij bijgevolg belang heeft bij de vereiste van een correct en volledig aanvraagdossier. Bovendien stelt artikel 4.7.14, §3 VCRO uitdrukkelijk dat het verder verloop van de procedure in eerste aanleg en de beroepsprocedure alleen gelden ten aanzien van ontvankelijke en volledige aanvragen.

Verzoekende partij meent dat elke rechtsgrond ontbreekt om tijdens de beroepsprocedure nieuwe essentiële stukken te laten opnemen in het initiële aanvraagdossier. Het devolutieve karakter van het administratief beroep doet hieraan geen afbreuk, en houdt enkel in dat verwerende partij het initiële aanvraagdossier in haar volledigheid opnieuw onderzoekt. Verzoekende partij verwijst nog naar artikel 4.3.1, §1 in fine VCRO en stelt dat voorwaarden die

eventueel zouden opgelegd worden door verwerende partij niet dienen om leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Verzoekende partij heeft pas in de bestreden beslissing gelezen dat er nieuwe stukken aan het dossier toegevoegd waren, waarna zij besliste om inzage te nemen van het administratief dossier. De financiële borgstelling is door verwerende partij zonder medeweten van verzoekende partij toegevoegd aan het dossier op 13 september 2013, bijgevolg na de datum van de hoorzitting die plaats vond op 27 augustus 2013. Vermits verzoekende partij tijdens de hoorzitting geen inzage had van de nieuwe stukken is de hoorplicht geschonden.

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij stelt in essentie dat tussenkomende partij, als aanvrager, in graad van administratief beroep essentiële stukken toevoegde aan haar initieel aanvraagdossier, zonder dat hiervoor een rechtsgrond bestaat, en waaromtrent verzoekende partij in het kader van haar hoorrecht geen standpunt kon innemen.

2.

Artikel 4.7.14, §1 VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

“§1. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn gemachtigde gaat na of de vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. ...

Een vergunningsaanvraag is ontvankelijk en volledig indien voldaan is aan alle voorwaarden, vermeld in artikel 4.7.13, en de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten.

...

§3. Het verdere verloop van de procedure in eerste aanleg en de beroepsprocedure gelden alleen ten aanzien van ontvankelijke en volledige aanvragen.”

Op basis van geciteerd artikel kan enkel een ontvankelijk en volledig verklaarde aanvraag het voorwerp uitmaken van een verder verloop van de procedure en een eventuele administratieve beroepsprocedure, zodat een beslissing tot onontvankelijkheid of onvolledigheid van een aanvraag een in laatste aanleg genomen beslissing betreft, die niet kan leiden tot een administratief beroep.

Artikel 4.7.13, lid 2 VCRO, waarnaar in voormeld artikel wordt verwezen, luidt als volgt:

“De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen omtrent de opbouw van het aanvraagdossier. Zij kan daarbij diverse vormen van dossiersamenstelling onderscheiden, naar gelang van de aard, de ruimtelijke implicaties en de complexiteit van de betrokken handelingen.”

Aan voormeld artikel werd uitvoering gegeven door het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning, dat (onder hoofdstuk 2) bepaalt welke stukken het aanvraagdossier voor een nieuwe verkavelingsvergunning (minstens) moet bevatten.

De vaststelling dat een aanvraagdossier niet volledig conform is met de vereisten die worden gesteld in het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning, volstaat op zich niet om te besluiten tot de onwettigheid van de op basis van dit dossier verleende

verkavelingsvergunning. Het ontbreken van bepaalde stukken in een aanvraagdossier kan slechts tot de onwettigheid van de verkavelingsvergunning leiden, indien blijkt dat de adviserende en de vergunningverlenende overheid, dan wel belanghebbende derden, de aanvraag ingevolge het ontbreken van de betreffende stukken niet met de vereiste (volledige) kennis van zaken (ten gronde) konden beoordelen dan wel misleid werden. Het staat daarbij in eerste instantie aan de vergunningverlenende overheid om te oordelen of een bepaald stuk in een aanvraagdossier essentieel is voor de beoordeling van de aanvraag, waarbij de Raad slechts beschikt over een marginaal toetsingsrecht.

3.

De Raad stelt vast dat verzoekende partij niet betwist dat het initiële onvolledige aanvraagdossier in graad van administratief beroep werd vervolledigd conform het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009, doordat de aanvrager de (aanvullende) stukken overmaakte die op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ontbraken. Zij betwist evenmin dat de bestreden verkaveling (uiteindelijk) werd verleend op basis van een volledig aanvraagdossier. Het middel van verzoekende partij is gesteund op de stelling dat er geen rechtsgrond zou bestaan om in graad van administratief beroep en na het openbaar onderzoek 'essentiële' stukken toe te voegen aan een onvolledig aanvraagdossier, waaromtrent verzoekende partij bovendien geen standpunt kon innemen in het kader van haar hoorrecht.

4.

De Raad oordeelt dat verzoekende partij niet aantoont dan wel aannemelijk maakt dat de aanvullende stukken *in casu* essentiële stukken betroffen in het kader van de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag, noch dat ze onder meer in het licht van de substantiële vormvereiste van het openbaar onderzoek noodzakelijk reeds bij het initiële aanvraagdossier dienden te zijn gevoegd.

De betreffende stukken worden door verzoekende partij in haar verzoekschrift niet vernoemd noch besproken, met uitzondering van de financiële waarborg in de zin van artikel 4.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het decreet grond- en pandenbeleid. Op basis van de bestreden beslissing (en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) stelt de Raad vast dat de aanvullende stukken eerder formele vereisten betreffen. Zo heeft de verduidelijking inzake de machtiging van de aanvrager door de eigenaar (waaromtrent in het initiële aanvraagdossier reeds een gedeeltelijke niet ondertekende en niet gedateerde kopie van kaderovereenkomst was gevoegd) redelijkerwijze geen gevolgen in hoofde van (het bezwaarrecht van) verzoekende partij. De voorlegging van de originele ondertekende kaderovereenkomst voegt geen essentieel gegeven toe aan het dossier, maar betreft louter een formele verduidelijking. Hetzelfde geldt wat betreft het voorleggen van een bewijsstuk waaruit blijkt dat de uitvoering van de last om een bescheiden woonaanbod te voorzien door de aanvrager is gewaarborgd, onafgezien van de vraag in hoeverre dit bewijsstuk samen met de vergunningsaanvraag moet worden ingediend, temeer door verzoekende partij niet wordt betwist dat quasi alle kavels van voorliggende verkaveling in aanmerking komen om een bescheiden woonaanbod te realiseren. Bovendien wordt het normdoel van de formele verplichting in artikel 4.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het decreet grond- en pandenbeleid, waarvan *in casu* voorafgaand aan de bestreden beslissing werd aangetoond dat het werd bereikt, niet opgelegd in het belang van verzoekende partij, zodat zij in beginsel evenmin persoonlijk belang heeft bij dit middelonderdeel. Tenslotte voegt ook de ondubbelzinnige vermelding van de breedte, diepte en oppervlakte van de geplande kavels, en met name van de buitenste loten, geen essentieel element toe aan het dossier. De betreffende gegevens konden in beginsel ook

worden afgeleid uit de maatvoering op het verkavelingsplan bij de initiële aanvraag, zodat het aanvullend plan een loutere verduidelijking betreft van de aanvraag.

Gelet op voormelde vaststellingen is het oordeel in de bestreden beslissing dat de betreffende bijkomende stukken enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken (en derhalve geen essentiële stukken betreffen) niet kennelijk onredelijk, en was een correcte inhoudelijke beoordeling van het dossier in de zin van artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 in beginsel ook mogelijk op basis van het initiële aanvraagdossier. Verzoekende partij toont niet aan dat er *in casu*, na afloop van het openbaar onderzoek, nog essentiële wijzigingen of aanvullingen aan de aanvraag werden aangebracht, die een beslissende invloed hebben gehad op de inhoudelijke beoordeling van deze aanvraag door de vergunningverlenende overheid, waardoor de substantiële pleegvorm van het openbaar onderzoek werd miskend.

5.

De Raad oordeelt tevens dat verzoekende partij evenmin aantoont dat haar hoorrecht werd geschonden, doordat zij in het kader van de hoorzitting niet voorafgaandelijk in kennis werd gesteld van de aanvullende stukken die door de aanvrager naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werden neergelegd ter vervollediging van het aanvraagdossier.

Vooreerst maakt verzoekende partij niet aannemelijk dat zij eerst naar aanleiding van de (betekening van de) bestreden beslissing vernam dat er door tussenkomende partij nieuwe stukken aan het dossier werden toegevoegd, om pas vervolgens inzage te nemen van het administratief dossier. Uit het administratief dossier blijkt dat verzoekende partij werd uitgenodigd op de hoorzitting van 27 augustus 2013, terwijl niet wordt betwist dat zij voorafgaandelijk inzage nam of kon nemen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin de onvolledigheid van het aanvraagdossier (voor het eerst) werd opgeworpen. Ook blijkt uit het administratief dossier dat de besluiten voor tussenkomende partij, waarin wordt gerepliceerd op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en waarbij aanvullende stukken worden neergelegd, eveneens dateren van 27 augustus 2013. Hoewel op basis van het administratief dossier niet duidelijk is in hoeverre verzoekende partij voorafgaandelijk aan de hoorzitting in kennis werd gesteld van deze besluiten en aanvullende stukken, blijkt uit het verslag van de hoorzitting wel afdoende dat de problematiek van het onvolledige initiële aanvraagdossier en de aanvullende stukken aan bod is gekomen tijdens de hoorzitting en derhalve het voorwerp heeft uitgemaakt van een tegensprekelijk debat. In zoverre verzoekende partij meende dat zij pas na grondige kennisname van de aanvullende stukken zoals neergelegd tijdens de hoorzitting standpunt kon innemen, kon zij na de hoorzitting desgewenst inzage en/of kopie vragen van deze stukken, een schriftelijke replieknota indienen dan wel een nieuwe hoorzitting vragen. Hoewel de bestreden beslissing pas werd genomen op 3 oktober 2013, hetzij meer dan 1 maand na de hoorzitting, liet verzoekende partij in tussentijd na om nog te reageren.

Bovendien toont verzoekende partij evenmin aan dat de betreffende aanvullende stukken die tijdens en (wat betreft de financiële waarborg) na de hoorzitting werden neergelegd repercussie hadden op de inhoudelijke beoordeling van het dossier, en (ambtshalve) een nieuwe hoorzitting noodzaakten in het kader van artikel 4.7.23, §1 VCRO. Zoals hoger gesteld hadden de bijkomende stukken louter betrekking op formaliteiten, terwijl verzoekende partij niet aantoont dat zij persoonlijk belang had bij de kennisname van de (na de hoorzitting neergelegde) financiële waarborg ten voordele van de overheid inzake de last om een bescheiden woonaanbod te voorzien. Verzoekende partij uit overigens ook in haar verzoekschrift geen enkele inhoudelijke kritiek op de aanvullende stukken.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1, §1, in fine VCRO, dat betrekking heeft op de mogelijkheid voor de vergunningverlenende overheid om aanpassingen door te voeren aan het aangevraagde door het opleggen van voorwaarden, en door verwerende partij ten onrechte wordt aangewend als rechtsgrond om toe te laten dat de aanvrager in graad van administratief beroep essentiële stukken toevoegt aan het aanvraagdossier.

Zelfs in de hypothese van een juiste interpretatie door verwerende partij van de draagwijdte van artikel 4.3.1, §1, in fine VCRO, kan hiervan volgens verzoekende partij geen gebruik worden gemaakt, gezien de toevoeging van respectievelijk een kopie van de volledige kaderovereenkomst met machtiging van de aanvrager, een verkavelingsplan met bijkomende maatgeving, de verkoopovereenkomst van 12 februari 2013 betreffende de verkoop van lot 29 aan de eigenaar van de rechts naastgelegen woning Bretheistraat 10 en een kopie van een financiële borgstelling door KBC Bank, dienen om de leemten van de onvolledige aanvraag op te vangen.

2.

Verwerende partij antwoordt dat de bijkomende stukken, die betrekking hebben op bijkomstige zaken, enkel tot doel hebben om tegemoet te komen aan de bezwaren, en geenszins tot gevolg hebben dat de belangen van derden zijn aangetast en een nieuw openbaar onderzoek moet worden georganiseerd, hetgeen evenmin door verzoekende partij wordt aangetoond dan wel aannemelijk wordt gemaakt. Het niet vervuld zijn van de voorschriften van het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 volstaat op zich niet om de vergunning te weigeren, en het komt aan de vergunningverlenende overheid toe om te oordelen of een bepaald document essentieel is voor het beoordelen van de aanvraag. Zij vroeg de ontbrekende stukken op, en beoordeelde de aanvraag ingevolge het devolutief karakter van het administratief beroep opnieuw.

3.

Tussenkomen partij voegt hieraan nog toe dat artikel 4.3.1, §1 VCRO beperkte aanpassingen van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk maakt, en dat het uitsluiten van een deel van de verkaveling gunstig is voor verzoekende partij.

4.

Verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota in essentie haar reeds ontwikkelde argumentatie.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt :

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een ... bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, 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."

Zoals blijkt uit geciteerd artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, beoogt een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen, om een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Die finaliteit wordt in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid als volgt verwoord: *"Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is."* (Parl.St. VI.Parl., 2008-09, 2011/1, p. 116, nr. 372, lid 2). Het enkele feit dat een aanpassing van de bouwplannen noodzakelijk is om de vergunning te (kunnen) verlenen volstaat derhalve niet om te besluiten dat de planaanpassing de grenzen van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO te buiten gaat, gezien dergelijke voorwaarde net bedoeld is om een niet-vergunbare bouwaanvraag toch vergunbaar te maken.

Gelet op het statuut van uitzonderingsregeling heeft de decreetgever strikte grenzen gesteld aan de mogelijkheid om voorwaarden te verbinden aan de afgifte van een vergunning, en kan een voorwaarde houdende de beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen slechts betrekking hebben op *"kennelijk bijkomstige zaken"*. De interpretatie van voormeld begrip dient volgens de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (Parl.St. VI.Parl.2008-09, 2011/1, p. 128, nr. 410) te worden betrokken op de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet worden gehouden.

2.

In zoverre verwerende partij verwijst naar artikel 4.3.1, §1 VCRO in het kader van de uitsluiting van bouwzone B (kavels 9 tot en met 15) uit de verkaveling, waarbij zij motiveert dat deze uitsluiting het grootste deel van de verkaveling niet hypothekeert, stelt de Raad vast dat verzoekende partij hierop geen kritiek uit.

3.

In zoverre verwerende partij ook verwijst naar artikel 4.3.1, §1 VCRO in het licht van de aard en het belang (voor de inhoudelijke beoordeling van de aanvraag) van de aanvullende stukken, meent de Raad dat zij (naar analogie) doelt op het feit dat deze stukken betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken in de zin van (een beperkte planaanpassing overeenkomstig) voormeld artikel, waarvan de draagwijdte wordt gerelateerd aan de vraag of er al dan niet een (bijkomend) openbaar onderzoek moet worden georganiseerd. Onafgezien van de vraag in hoeverre verwerende partij inzake de betreffende stukken terzake terecht verwijst naar artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, oordeelt de Raad in navolging van het tweede middel dat verzoekende partij alleszins niet (concreet) aantoont dat de (aanvullende) stukken die *in casu* aan het aanvraagdossier werden toegevoegd essentieel waren in het kader van de inhoudelijke

beoordeling van de aanvraag, en (ook) in het licht van de substantiële vormvereiste van het openbaar onderzoek reeds bij het initiële aanvraagdossier dienden te zijn gevoegd. Verzoekende partij toont evenmin aan dat verwerende partij voorwaarden oplegde om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, gezien (zoals hoger gesteld) niet blijkt dat de initiële aanvraag onvoldoende duidelijk dan wel misleidend was, en er in graad van administratief beroep werd geoordeeld op basis van een volledig aanvraagdossier. Zoals gesteld onder het tweede middel, betreft de nadere maatgeving van de buitenste loten in het kader van een ondubbelzinnige vermelding van de breedte, diepte en oppervlakte van de geplande kavels, een loutere (formele) verduidelijking van de aanvraag, zonder dat het voorwerp van de aanvraag hierdoor wordt gewijzigd dan wel bijkomende voorwaarden worden toegevoegd. Hetzelfde geldt voor de overige aanvullende stukken.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1, §1, 3° VCRO juncto artikel 4.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Zij stelt dat de initiële aanvraag diende te worden geweigerd omwille van het gebrek aan bewijs dat was voldaan aan de decretale norm van artikel 4.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de zin van artikel 4.3.1, §1, 3° VCRO. Zij meent dat de aanvraag naderhand niet meer kon worden vervolledigd met een aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur, dan wel met de storting van of een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg, vermits dit stuk bij het initiële aanvraagdossier moest worden gevoegd.

2.

Verwerende partij antwoordt dat de aanvraag reeds in eerste aanleg voldeed aan de '*normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod*' in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 1, 3° VCRO, maar er op dat ogenblik enkel niet was voldaan aan de formaliteiten die de uitvoering van de last moeten waarborgen. Deze formaliteiten kunnen niet gelijkgesteld worden met de eigenlijke '*normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod*' in de zin van artikel 4.3.1, §1, lid 1, 3° VCRO

3.

Tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat verzoekende partij nalaat om haar belang aan te tonen bij het invoeren van het middel.

4.

Verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota in essentie haar reeds ontwikkelde argumentatie, en wijst op het feit dat een schending van artikel 4.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid tevens een onregelmatigheid uitmaakt in de zin van artikel 4.8.2, lid 2 VCRO op basis waarvan de Raad de bestreden beslissing kan vernietigen.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, lid 1, 3° VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt :

“§1. Een vergunning wordt geweigerd: ...

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een ... bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

...”

Artikel 4.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid luidt als volgt:

“§1. Indien de verkavelaar of de bouwheer ervoor opteert om de last in natura uit te voeren, verwezenlijkt hij het vooropgestelde bescheiden woonaanbod binnen een termijn van acht jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg ...

§2. De verkavelaar of de bouwheer waarborgt de uitvoering van de last door middel van het verlenen van een aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur ... In afwijking van de gemeenrechtelijke regelen van de VCRO, mag van de vergunning eerst gebruik worden gemaakt vanaf het verlijden van de onderhandse akte waarin de aankoopoptie wordt verleend.

§ 2/1. In afwijking van paragraaf 2 kan de verkavelaar of bouwheer de uitvoering van de last waarborgen door de storting van een afdoende financiële waarborg of door een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.”

2.

De vermelding in de bestreden beslissing (in navolging van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) dat de (initiële) aanvraag verenigbaar was met de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in de zin van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid (gezien de oppervlakte van 20 van de 21 bouwkavels kleiner is dan 500m²), wordt door verzoekende partij niet betwist. In die optiek diende de aanvraag niet noodzakelijk te worden geweigerd op basis van artikel 4.3.1, §1, lid 1, 3° VCRO .

3.

De vaststelling dat er bij de initiële aanvraag nog niet was voldaan aan de concrete formaliteiten die de uitvoering van de last moeten waarborgen, en er met name (nog) geen aankoopoptie voorlag ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur, dan wel een bewijs van de storting van of een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg, doet geen afbreuk aan de principiële conformiteit van de aanvraag met de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod. Bovendien lag het betreffende stuk op het ogenblik van de bestreden beslissing voor (onafgezien van de vaststelling dat verzoekende partij niet aantoonde dat het stuk reeds diende voor te liggen bij het indienen van de aanvraag), zodat het normdoel van het decretale (formele) voorschrift in artikel 4.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid is gerealiseerd. Dit normdoel is overigens niet opgelegd in het belang van verzoekende partij, die in beginsel dan ook evenmin persoonlijk belang heeft bij het middelonderdeel dat stelt dat het betreffende bewijsstuk niet terloops de administratieve beroepsprocedure aan het dossier mocht worden toegevoegd. De Raad verwijst terzake naar de uiteenzetting onder het tweede middel.

Het middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel en zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij roept in een vijfde middel de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° b) en artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO en van het redelijkheidsbeginsel.

Hoewel verwerende partij in haar beslissing bevestigde dat de wijk een residentieel karakter heeft, dat er geen aaneengesloten bebouwing voorkomt en dat de percelen een ruime/diepe tuin hebben, ziet zij geen bezwaar in de zone C van de verkaveling, hoewel de voorziene woningen daar per twee aaneengesloten zijn. Zij oordeelt dat zulks onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening aangezien dit tegengesteld is aan de bestaande ruimtelijke toestand van de residentiële wijk waarvan de Bretheistraat deel uitmaakt. De gemiddelde oppervlakte van de voorziene woningen bedraagt niet eens de helft van de bestaande woningen in de omgeving. Verwerende partij heeft in haar beslissing zone B uit de verkaveling gesloten *omdat “dergelijke aaneenrijging in gesloten bebouwing geen precedents kent in de omgeving”*. Nochtans wordt in de zone C ook een aaneengesloten bebouwing voorzien. De bestreden beslissing is volgens verzoekende partij kennelijk onredelijk.

Verzoekende partij roept in een zesde middel de schending in van de motiveringsplicht en van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

Zij stelt dat de motieven aangehaald in de bestreden beslissing onjuist zijn. De ontsluiting van het perceel van verzoekende partij via de tuin wordt door de toegekende vergunning de facto onmogelijk gemaakt. Bovendien is de verkoop waarvan sprake in de beslissing louter een voorwaardelijke onderhandse verkoopakte. Er is bijgevolg geen zekerheid dat lot 29 definitief zal overgedragen worden naar het aanpalende lot, zodat niet tegemoet gekomen wordt aan de bezorgdheden van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

Verwerende partij antwoordt op het vijfde middel dat zij bij de beoordeling niet enkel rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, maar ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening mag brengen. De visie van verzoekende partij druist in tegen de expliciete bewoordingen van artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Verwerende partij beschikt bij haar beoordeling bovendien over een discretionaire beoordeling. De kritiek van verzoekende partij betreft louter opportunistiekritiek. De bestreden beslissing is niet kennelijk onredelijk.

Verwerende partij antwoordt op het zesde middel dat er geen onjuiste voorstelling van zaken is: de verkoopovereenkomst waarvan sprake in de bestreden beslissing betreft de overeenkomst zoals opgenomen in stuk 12 van de inventaris. De vraag of de onderhandse overeenkomst al dan niet zal leiden tot een definitieve authentieke verkoopakte betreft een discussie over burgerlijke rechten. Vergunningen hebben krachtens artikel 4.2.22, §1 VCRO een zakelijk karakter. Het komt niet toe aan het vergunningverlenend bestuur om op te treden als rechter. Zij kan wel vaststellingen doen omtrent burgerlijke rechten die niet in betwisting zijn of die vastgesteld zijn in een akte die de nodige bewijskracht heeft. Louter ondergeschikt was zulks overigens geen determinerend motief voor het verlenen van de vergunning.

3.

Tussenkomen de partij voegt wat het vijfde middel betreft toe dat er geen sprake is van “aaneenrijgingen” van woningen in de zone C. Het gedeelte met aaneenrijging van woningen (zone B) is door verwerende partij uitgesloten uit de verkaveling.

Tussenkomen de partij verwijst met betrekking tot het zesde middel naar de bestreden beslissing en stelt dat niet aangetoond wordt dat de daarin opgenomen motieven onjuist zijn.

4.

In haar wederantwoordnota herhaalt verzoekende partij nog wat het vijfde middel betreft dat de bestaande toestand en de vergunde toestand objectief gezien een totaal tegenovergesteld ruimtelijk concept behelzen. In bouwzone B is de aaneenrijging 71,40 meter, voor bouwzone C is dit 86,10 meter. Verwerende partij handelt bijgevolg inconsequent en kennelijk onredelijk.

Met betrekking tot het zesde middel stelt verzoekende partij nog dat uit de plannen blijkt dat bouwzone C de achterzijde van het perceel van verzoekende partij volledig afsluit, waardoor een ontsluiting juist onmogelijk wordt. Voorts zijn de feitelijke overwegingen dat door de verkoopovereenkomst lot 29 aan de aanpalende eigenaar toegevoegd wordt, onjuist, vermits er geen effectieve verkoop geweest is. De koop is niet voltrokken zodat er geen zekerheid bestaat over de toekomstige bestemming van dit lot. De motieven die de beslissing dragen, zijn bijgevolg onjuist.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad oefent volgens de hem decretaal toevertrouwde opdracht enkel een legaliteitstoets uit, zonder dat hij zich mag uitspreken over de opportuniteit van de te nemen beslissing. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid die inzake de goede ruimtelijke ordening beschikt over een discretionaire bevoegdheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is de Raad enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

Volgens de stelling van verzoekende partij had verwerende partij ook wat betreft bouwzone C moeten oordelen dat deze strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, omdat de verkavelingsvergunning ook in deze bouwzone aaneengesloten woningen voorziet, zoals in de uitgesloten zone B, en zulks onverenigbaar is met de bestaande ruimtelijke toestand van half open of open bebouwing.

De Raad stelt evenwel vast dat de wijze van bouwen in bouwzone B en C duidelijk verschillend is: waar in de van bebouwing uitgesloten zone B zeven woningen aaneengeschakeld worden, worden in bouwzone C zes vrijstaande woningen voorzien die per twee via de carports worden verbonden. De bouwwijze is bijgevolg niet vergelijkbaar. Verzoekende partij toont in die omstandigheden niet aan dat de beslissing om zone C wel op te nemen in de verkaveling kennelijk onredelijk is, noch dat het voorziene concept kennelijk niet inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving.

Verzoekende partij blijft voorts in gebreke in concreto aan te tonen in welke mate de verkavelingsaanvraag de ontsluiting van haar perceel via de tuin onmogelijk maakt. Dit blijkt in ieder geval niet uit de voorgelegde plannen. De tuin van verzoekende partij en de verkavelingsgrens is afgescheiden door een niet-bebouwde strook, die op het eerste gezicht ontsluitingsmogelijkheden biedt. Verzoekende partij bewijst overigens niet welk subjectief recht zij kan laten gelden op een bijkomende ontsluiting van haar perceel via de tuin, en in welke mate zij

bijgevolg een wettig belang heeft bij een mogelijk foutieve beoordeling van de feitelijke gegevens door verwerende partij.

De Raad stelt tenslotte vast dat de voorgelegde verkoopovereenkomst van lot 29 een rechtsgeldige onderhandse verkoop betreft, met opschortende voorwaarden die betrekking hebben op enerzijds stedenbouwkundige motieven en anderzijds het bekomen van de verkavelingsvergunning. Verzoekende partij maakt op geen enkele wijze aannemelijk dat het de bedoeling zou zijn van de verkavelaar om aan dit lot een andere bestemming te geven.

Verwerende partij blijft in gebreke aan te tonen dat de bestreden beslissing steunt op onjuiste feiten die een determinerende grondslag zouden gevormd hebben voor de genomen vergunningsbeslissing en bewijst evenmin dat de beslissing op kennelijk onredelijke of ondeugdelijke motieven steunt.

Beide middelen worden verworpen.

F. Zevende middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.7.23, §4 VCRO en van artikel 4 van de voorwaarden verbonden aan de bestreden beslissing.

Zij stelt dat de mededeling dat een gedeeltelijke vergunning toegekend is aan tussenkomende partij niet aangeplakt werd, zodat de bestreden beslissing niet bekendgemaakt is.

2.

Verwerende partij antwoordt hierop dat dat verzoekende partij niet beschikt over het vereiste belang bij het opwerpen van het middel. Zij heeft immers tijdig een verzoekschrift ingediend bij de Raad, zodat het opwerpen van het middel haar geen enkel voordeel bijbrengt.

3.

Tussenkomende partij sluit zich aan bij de argumentatie van verwerende partij.

4.

In haar wederantwoordnota stelt verzoekende partij dat verwerende partij nergens het procesbelang van verzoekende partij betwist heeft. Zij heeft de tijdigheid van het verzoekschrift zelf bevestigd.

Beoordeling door de Raad

De aanplakking van een vergunningsbeslissing heeft als doel de toegekende vergunning bekend te maken aan belanghebbende derden, zodat zij op nuttige wijze in de gelegenheid gesteld worden tijdig beroep aan te tekenen. Verzoekende partij heeft geen belang bij het inroepen van dit middel, nu blijkt dat zij tijdig beroep heeft ingesteld bij de Raad en bijgevolg haar rechten ten volle heeft kunnen verdedigen.

Het middel wordt verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv THUIS BEST WONINGEN is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 november 2016 door de achtste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Pascal LOUAGE