

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 15 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0179
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0875-A

Verzoekende partij	de nv DANNEELS DEVELOPMENT vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Lies DU GARDEIN met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Domein De Herten, Hertbergsestraat 4
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 augustus 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 juni 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anzegem van 7 februari 2018 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan bvba SCARABE – ECOBO (hierna: de aanvrager) een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een grond in 12 loten bestemd voor eengezinswoningen op de percelen gelegen te 8570 Ingooigem (deelgemeente Anzegem), Lindendries z.n., met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 0810K3 en 0811V.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 1 oktober 2019.

Advocaat Saartje SPRIET *loco* advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Lies DU GARDEIN voert het woord voor de verzoekende partij.

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

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

III. FEITEN

De aanvrager dient op 1 september 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Anzegem een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “12 eengezinswoningen, waarvan 6 voor halfopen bebouwing en 6 voor gesloten bebouwing” op de percelen gelegen te Ingooigem (Anzegem), Lindendries z.n.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Kortrijk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 4 november 1977 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 september 2017 tot en met 24 oktober 2017, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Bij schrijven van 19 december 2017 laat zij echter aan het college van burgemeester en schepenen weten dat zij haar bezwaarschrift intrekt.

De provinciale dienst Waterlopen adviseert op 14 februari 2018 voorwaardelijk gunstig. Zij stelt in haar advies onder meer het volgende:

“ ...

Cf. art. 5 van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater dient de bouwheer het overtollige hemelwater tot aan het lozingspunt gescheiden af te voeren van het afvalwater.

*De DWA-leiding, welke het afvalwater afvoert naar de bestaande leiding in de Sint-Antoniusstraat, doorkruist **een bestaande open gracht (profiel K_L)**. Om de bestaande afwatering van de buurpercelen te behouden, moet bij de aanleg van de DWA-leiding **minstens huidig gabariet, huidig bodempeil, huidige hellingsgraad,... van deze bestaande open gracht behouden** blijven. Een **gedetailleerde opmeting** van huidige toestand is aanbevolen.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 7 februari 2018 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de aanvrager.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 23 maart 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 mei 2018 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 22 mei 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 28 juni 2018 ontvankelijk doch ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

(...)

*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 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.

De provinciale Dienst Waterlopen verleende een voorwaardelijk gunstig advies. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is mits het naleven van de voorwaarden die werden opgenomen in het advies van de provinciale Dienst Waterlopen.

*De aanvraag moet voldoen aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater** (dd. 05.07.2013), die in werking trad op 1 januari 2014. Ook hieromtrent moeten de voorwaarden zoals opgenomen in het advies van de provinciale Dienst Waterlopen nageleefd worden.*

*De argumenten, die in het beroepsschrift aan bod komen, zijn deels van **burgerrechtelijke** aard en niet van stedenbouwkundige aard.*

De administratieve overheid, i.c. de deputatie mag bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag geen uitspraak doen over burgerrechtelijke aangelegenheden. Burgerrechtelijke aangelegenheden behoren namelijk tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtelijke macht (art. 144 GGW). Om die reden wordt een eventuele stedenbouwkundige vergunning steeds verleend onder voorbehoud van burgerrechtelijke rechten (artikel 4.2.22 VCRO).

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag voorziet het verkavelen van grond in 12 loten bestemd voor eengezinswoningen. Volgens de verkavelingsvoorschriften bestaan de woningen uit maximum 1 bouwlaag en een zadeldak (30° - 50°). De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 4 m en de nokhoogte bedraagt maximum 7,8 m naar analogie met de reeds gerealiseerde woningen gelegen langs de Lindendries.

Het voorgeschreven gabariet is aanvaardbaar.

Ook de afstanden tot de perceelsgrenzen zijn voldoende ruim.

De verkavelingsaanvraag voorziet ook de aanleg van nieuwe wegenis en riolering. Er worden ook 5 openbare parkeerplaatsen voorzien. De aanvraag voorziet ook de aanleg van een openbare groenzone met kinderspeeltuigen en een wadi. De bestaande gracht wordt behouden.

De aanvraag werd aangepast aan de bemerkingen die gemaakt werden in de beslissing van de deputatie van 16/06/2016 n.a.v. dossier 2016/97. In huidige aanvraag wordt het aandeel van de verharding in de voortuin beperkt zodat de voortuinstraken een groen karakter zullen hebben. Dit is positief voor het straatbeeld.

Doot het supprimeren van de mogelijkheid om een bijkomende parkeerplaats te creëren naast de oprit ontstaan er ook minder conflictpunten met passerende wagens en zwakke weggebruikers. Dit is positief op het vlak van de verkeersveiligheid.

De tegenstrijdigheden m.b.t. de verharding en de parkeermogelijkheden in de voortuin tussen het verkavelingsplan en de voorschriften werden ook weggewerkt in huidige aanvraag.

De voorschriften werden ook aangepast zodat er geen carports meer opgericht kunnen worden in de zijtuinstroken en ook houten afsluitingen worden niet meer vermeld als voorgeschreven afsluitingen.

Zo krijgt de verkaveling een groener karakter.

Voorliggende verkavelingsaanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat het voorliggend verkavelingsontwerp tot gevolg heeft dat het achterliggend perceel van beroepers niet langer kan worden ontwikkeld. Ook op de hoorzitting herhaalt de beroepsindieners dat zij geen probleem hebben met de verkaveling op zich maar dat zij wel vrezen voor de ontsluitbaarheid van hun perceel.

Dit wordt niet bijgetreden. Een ontsluiting van het perceel van beroeper via de Lindendries wordt niet per se onmogelijk, al is het inderdaad wel zo dat hiervoor eerst een verkavelingswijziging aangevraagd zou moeten worden. Het moeten aanvragen van een verkavelingswijziging is echter geen reden om de vergunning nu te weigeren.

Bovendien zijn er misschien ook andere mogelijkheden om het achterliggend perceel van beroepers te ontwikkelen. De gemeente stelt op de hoorzitting dat zij voorstander zijn voor een ontsluiting via de Pastoriestraat. De huidige ontwikkeling belemmert dus geenszins de latere ontwikkeling van het achterliggende stuk.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de Motiveringswet), artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 1.1.4 VCRO, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB), en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, en het redelijkheidsbeginsel.

Zij betwist in haar eerste onderdeel de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Zij legt uit dat haar perceel ingesloten wordt door de gronden waarop onderhavige verkavelingsvergunning betrekking heeft. Het verkavelingsplan voorziet een zone voor openbaar groen op de grens met het perceel van de verzoekende partij zodat zij door het aangevraagde geconfronteerd zal worden met een ontsluitingsproblematiek. De verzoekende partij duidt aan dat zij hierop reeds gewezen heeft in haar beroepsschrift, en dat dit element doorslaggevend is in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij stelt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij dit argument niet afdoende hebben beoordeeld door niet na te gaan of het perceel nog zal kunnen ontsloten worden bij realisatie van het aangevraagde. De problematiek werd ten onrechte afgedaan als zijnde een burgerrechtelijke discussie.

De verwerende partij heeft van haar kant de ontsluitingsproblematiek genegeerd doordat zij stelt dat er (i) zo nodig een navolgende verkavelingswijziging gevraagd kan worden om de bestemming ‘zone voor openbaar groen’ te wijzigen, en (ii) dat er ook andere mogelijkheden bestaan om het perceel van de verzoekende partij te ontsluiten.

Overeenkomstig artikel 86 Omgevingsvergunningsdecreet kan enkel de eigenaar van een niet-vervallen verkavelingsvergunning de wijziging vragen, zodat deze mogelijkheid buiten haar macht ligt, vermits zij zelf niet de eigenaar is van het aanvraagperceel. Wat betreft het tweede punt stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij niet onderzocht heeft of het wel haalbaar is om het perceel van de verzoekende partij op een alternatieve wijze te ontsluiten. De verzoekende partij overloopt daarbij de mogelijkheden voor ontsluiting:

- ontsluiting via de Sint-Antoniusstraat: onmogelijk wegens bestaande bebouwing, met name twee halfopen woningen;
- ontsluiting via Guido Gezellelaan: onmogelijk wegens bestaande bebouwing, met name gegroepeerde woningen en loods;
- ontsluiting via de Pastoor Verriesstraat: enkel mogelijk in de oostelijke hoek via verharding van een bestaande parking. Dit brengt volgens de verzoekende partij evenwel moeilijkheden met zich mee: een strijdigheid met de vooropgestelde wegencategorisering, creatie van een nieuw kruispunt, realisatie van nieuwe conflictpunten op belangrijke fietsroutes, de Lindendries, een bestaande weginfrastructuur, wordt onderbenut.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat het zowel vanuit beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, (waarbij zij verwijst naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en mobiliteitsplan), als vanuit een zuinig ruimtegebruik niet wenselijk is om een afzonderlijke ontsluiting te voorzien voor haar perceel.

In het tweede onderdeel van haar middel wijst de verzoekende partij op het feit dat zij in haar beroepschrift heeft gewezen op de onduidelijkheid van de grenslijn van de verkaveling ter hoogte van de gracht, hetgeen aanleiding zal geven tot problemen bij de kosteloze grondafstand. Ook het feit dat in het ontwerp van wegenis/riolering een DWA riool in het midden van de gemeenschappelijke gracht wordt voorzien, waarbij er twee “*hoekverdraaiingen*” worden aangelegd, zonder inspectieput, zal tot verstoppingen leiden. Bovendien kan zulke riolering niet gelegd worden zonder de toestemming van de verzoekende partij.

De verzoekende partij voert aan dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij deze aspecten niet hebben beoordeeld, ofschoon het om relevante aspecten gaan.

Voor wat de grenslijn betreft, stelt de verzoekende partij dat het niet duidelijk is tot waar er precies kosteloze grondafstand zal gebeuren. De vraag naar de ligging van de grenslijn is nochtans relevant aangezien de aanvrager niet de gehele gracht kan overdragen. Ook zullen er problemen zijn bij de uitvoering van de rioleringswerken, nu de aanvrager niet volledig eigenaar is van de gracht. Het tweede aangehaalde aspect inzake het risico op verstoppingen is in zijn geheel niet onderzocht door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij.

2.

De verwerende partij antwoordt met betrekking tot het eerste middelonderdeel dat zij wel degelijk een antwoord heeft gegeven op de ontsluitingsproblematiek. Zij wijst erop dat zij in de bestreden beslissing terecht heeft gesteld dat een verkavelingsvergunning steeds wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten in hoofde van derden. Zo kan de aanvrager niet voorbijgaan aan het gegeven dat zij een toekomstige aantakking op de Lindendries niet kan verhinderen, gelet op artikel 4.2.22 VCRO en artikel 78 Omgevingsvergunningsdecreet.

Zij duidt verder aan dat er nog ontsluitingsmogelijkheden bestaan, waarop zij in de bestreden beslissing heeft gewezen. De verwerende partij erkent dat zij deze oplossingen niet verder heeft geconcretiseerd aangezien dat een beslissing impliceert over de burgerlijke rechten van andere derde-eigenaars waarvoor zij niet bevoegd is overeenkomstig artikel 144 Grondwet. Ook merkt zij op dat de ontsluitingsmogelijkheid via de Pastoriestraat, dewelke door de gemeente werd aangehaald, niet wordt betwist door de verzoekende partij.

Tot slot stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij niet concreet aangeeft op welke wijze zij haar perceel wil ontwikkelen, en dat de verwerende partij slechts gehouden is om rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, en niet met een hypothetische toekomstige toestand.

Inzake het tweede middelonderdeel antwoordt de verwerende partij dat dit een afpalingsdiscussie betreft, hetgeen een burgerrechtelijke discussie is, waarvoor de verwerende partij niet bevoegd is.

Wat betreft de argumenten inzake de verstopping van de riolering, verwijst de verwerende partij naar de voorwaarden in het gunstige advies van de provinciale Dienst Waterlopen. Dit advies, waarop de verwerende partij zich heeft gesteund bij het verlenen van de verkavelingsvergunning, wordt niet weerlegd.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota met betrekking tot het eerste onderdeel dat de verwerende partij de ontsluitingsproblematiek als onderdeel van de goede ruimtelijke ordening had moeten onderzoeken, terwijl in de bestreden beslissing dit beroepsargument louter werd afgedaan als zijnde van burgerrechtelijke aard.

De verzoekende partij verwijst opnieuw naar het gegeven dat haar perceel ingesloten ligt, en dat zij een samenwerkingsakkoord had gesloten met de aanvrager, hetgeen niet gerespecteerd werd door de aanvrager.

In de mate dat verwezen wordt naar alternatieve ontsluitingsmogelijkheden stelt de verzoekende partij dat deze oplossingen niet op concrete wijze worden gespecificeerd. Wat betreft de ontsluitingsmogelijkheid via de Pastoor Verriesstraat, stelt de verzoekende partij dat dit enkel mogelijk is in de oostelijke hoek via verharding van de bestaande parking, hetgeen, zoals eerder uiteengezet in het verzoekschrift, op haar beurt verschillende problemen met zich meebrengt.

Inzake het tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat het bepalen van de grenslijn wel relevant is aangezien dit de grenslijn van de verkaveling betreft. Er bestond derhalve voor de verwerende partij op het moment van het nemen van de bestreden beslissing geen duidelijkheid over de vraag waar de verkaveling precies gelegen was.

Inzake de riolering herhaalt de verzoekende partij dat het risico op verstopping ten gevolge van de hoekverdraaiing en het ontbreken van de ontstoppingsput niet werd onderzocht. De verwijzing naar het advies van de Dienst Waterlopen volstaat volgens de verzoekende partij niet. Zij stelt dat het advies niet werd opgenomen in de bestreden beslissing en er wordt door de verwerende partij niet concreet toegelicht hoe de Dienst dit element heeft beoordeeld.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.2.22 VCRO bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op een perceel, de interpretatie en de omvang ervan, behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan en evenmin van de Raad om daarover te oordelen.

Dit bestuur kan evenmin als rechter optreden om vast te stellen of de aanvrager al dan niet een subjectief recht bezit om op de betreffende grond de gevraagde werken of handelingen te verrichten en uit te voeren. Het vergunningverlenend bestuursorgaan heeft daarentegen wel als taak, door het verlenen of weigeren van de gevraagde vergunningsplichtige handelingen, te beslissen of de gevraagde handelingen of werken verenigbaar zijn met de openbare belangen waarvan de zorg hem door de wet is opgedragen en in het bijzonder verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.

2.1

Het eerste onderdeel heeft betrekking op de beoordeling van de ontsluitingsproblematiek. Uit het dossier blijkt dat het perceel van de verzoekende partij volledig gelegen is achter het aanvraagperceel, dat op haar beurt ontsluit via de voorliggende Lindendries. Uit de gegevens van het dossier blijkt evenwel dat het verkavelingsplan niet in een ontsluitingsmogelijkheid voorziet voor het perceel van de verzoekende partij naar de Lindendries.

De verzoekende partij wijst erop dat zij het volgende heeft aangehaald in haar beroepsschrift:

“ ...

Het resterende binnengebied waarvan sprake is eigendom van Danneels. Het klopt echter niet dat het ontworpen wegenisconcept de verdere ontsluiting perfect mogelijk maakt.

Ten eerste is er op het verkavelingsplan tussen de nieuwe weg en de gracht een zonering met bestemming “openbaar groen” aangeduid, waardoor er niet kan aangesloten worden zonder verkavelingswijziging. Het is gebruikelijk dat op een verkavelingsplan enkel een inkleuring “openbaar domein” wordt gedaan.

(...)

Voor beide gebieden is de enige mogelijke ontsluiting de Lindendries dus ook voor het binnengebied Danneels. Daarom is het ook belangrijk dat er kan aangesloten worden zonder verkavelingswijziging en zonder peststrook.

...”

De verwerende partij motiveert eensluidend met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het volgende:

“ ...

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat het voorliggend verkavelingsontwerp tot gevolg heeft dat het achterliggend perceel van beroepers niet langer kan worden ontwikkeld. Ook op de hoorzitting herhaalt de beroepsindieners dat zij geen probleem hebben met de verkaveling op zich maar dat zij wel vrezen voor de ontsluitbaarheid van hun perceel.

Dit wordt niet bijgetreden. Een ontsluiting van het perceel van beroeper via de Lindendries wordt niet per se onmogelijk, al is het inderdaad wel zo dat hiervoor eerst een

verkavelingswijziging aangevraagd zou moeten worden. Het moeten aanvragen van een verkavelingswijziging is echter geen reden om de vergunning nu te weigeren.

Bovendien zijn er misschien ook andere mogelijkheden om het achterliggend perceel van beroepers te ontwikkelen. De gemeente stelt op de hoorzitting dat zij voorstander zijn voor een ontsluiting via de Pastoriestraat. De huidige ontwikkeling belemmert dus geenszins de latere ontwikkeling van het achterliggende stuk.

...

2.2

Zoals reeds uiteengezet, ontslaat artikel 4.2.22 VCRO de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan niet van de verplichting om het aangevraagde te beoordelen op zijn verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Het gegeven dat het perceel van de verzoekende partij ten gevolge van het aangevraagde volledig ingesloten zal komen te liggen, vormt een relevant element in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij spreekt noch in de bestreden beslissing, noch in haar antwoordnota de stelling tegen dat het perceel van de verzoekende partij als gevolg van de verkavelingsvergunning ingesloten zal worden. Uit de overwegingen van de bestreden beslissing kan duidelijk worden opgemaakt dat de verwerende partij zich van deze ontsluitingsproblematiek bewust is. In haar bespreking van de beroepsargumenten van de verzoekende partij overweegt de verwerende partij immers dat de ontsluiting van het perceel van de verzoekende partij via de Lindendries “*niet per se onmogelijk*” wordt, maar merkt zij op dat hiervoor wel een verkavelingswijziging gevraagd moet worden. Nog afgezien van het feit dat het ingesloten karakter van het perceel van de verzoekende partij expliciet blijkt uit de gegevens van het dossier, kan ook uit deze overweging uit de bestreden beslissing worden opgemerkt dat de verwerende partij zelf impliciet erkent dat er ingevolge de bestreden beslissing geen evidente ontsluitingsmogelijkheid meer bestaat voor het perceel van de verzoekende partij, vermits de betrokken ontsluiting volgens de verwerende partij pas met een volgende bijstellingsaanvraag bekomen kan worden.

Nog daargelaten de vaststelling dat de verzoekende partij als eigenaar van een perceel gelegen buiten de verkaveling krachtens artikel 86 Omgevingsvergunningsdecreet niet gemachtigd is om een bijstelling van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden aan te vragen, gaat het niet op om de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening uit te stellen naar een volgende aanvraag. Het komt aan de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan toe om in haar beoordeling van een verkavelingsaanvraag op behoorlijke en afdoende gemotiveerde wijze het aangevraagde te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, en derhalve *in casu* op afdoende en concrete wijze de ontsluitingsproblematiek van het perceel van de verzoekende partij te beoordelen. Gelet op de overwegingen in de bestreden beslissing is dit klaarblijkelijk niet gebeurd.

De opmerking van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat er “*misschien ook andere mogelijkheden*” zijn om het perceel van de verzoekende partij te ontsluiten, kan in alle redelijkheid niet beschouwd worden als een afdoende beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij geeft geenszins een concrete beoordeling van deze ontsluitingsmogelijkheden en reikt daarmee dan ook geen afdoende redenen aan waarom de voorliggende aanvraag wel verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

3.1

Het tweede onderdeel van het middel heeft betrekking op de onduidelijkheid van de grenslijn van de verkaveling ter hoogte van de gracht, hetgeen volgens de verzoekende partij aanleiding zal geven tot problemen bij de kosteloze grondafstand, en op de rioleringsaanleg.

De verzoekende partij heeft in haar beroepsschrift het volgende opgeworpen:

“ ...

Ten tweede is het onduidelijk tot waar de kosteloze grondafstand van het openbaar domein wordt voorzien. De gracht is een gemeenschappelijke gracht waardoor de helft van de gracht eigendom is van Scarabe-Ecobo. Het is niet duidelijk of het openbaar domein wordt voorzien tot tegen de perceelsgrens waardoor Ecobo dus een “pest-perceel” in eigendom kan houden.

Op het ontwerp van wegenis/riolering zoals gevoegd bij de aanvraag hebben wij bemerkt dat er een DWA riool wordt voorzien onder het midden van de gemeenschappelijke gracht. Vanuit de put D1 richting de Sint-Antoniusstraat wordt een hoekverdraaiing voorzien en dit zonder rechte lijn van inspectieput tot inspectieput aangelegd. Het is trouwens onmogelijk om deze werken uit te voeren zonder te werken op onze gronden (en dus in onze toestemming noodzakelijk).

Bij een gezamenlijk ontwerp zou de riolering wel recht kunnen aangelegd worden.

In ieder geval dient er minstens een wachtaansluiting voorzien om de DWA van het binnengebied Danneels op aan te sluiten.

...”

De verwerende partij besluit in de bestreden beslissing:

“ ...

*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 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.

De provinciale Dienst Waterlopen verleende een voorwaardelijk gunstig advies. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is mits het naleven van de voorwaarden die werden opgenomen in het advies van de provinciale Dienst Waterlopen.

*De aanvraag moet voldoen aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater** (dd. 05.07.2013), die in werking trad op 1 januari 2014. Ook hieromtrent moeten de voorwaarden zoals opgenomen in het advies van de provinciale Dienst Waterlopen nageleefd worden.*

*De argumenten, die in het beroepsschrift aan bod komen, zijn deels van **burgerrechtelijke** aard en niet van stedenbouwkundige aard.*

De administratieve overheid, i.c. de deputatie mag bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag geen uitspraak doen over burgerrechtelijke aangelegenheden. Burgerrechtelijke aangelegenheden behoren namelijk tot de exclusieve bevoegdheid van de rechtelijke macht (art. 144 GGW). Om die reden wordt een eventuele stedenbouwkundige vergunning steeds verleend onder voorbehoud van burgerrechtelijke rechten (artikel 4.2.22 VCRO) ...”

3.2

De Raad stelt vast dat de verwerende partij terecht heeft besloten dat de voormelde beroepsargumenten voornamelijk van burgerrechtelijke aard zijn. Uit de uiteenzetting van de verzoekende partij blijkt immers dat de argumenten inzake het eigenaarschap van de gemeenschappelijke gracht, evenals de vermeende onmogelijkheid om de rioleringswerken uit te voeren omdat deze zouden plaatsvinden op het perceel van de verzoekende partij, betrekking hebben op de uitvoerbaarheid van een vergunning. De uitvoerbaarheid van een vergunning ten gevolge van burgerlijke rechten is echter in de eerste plaats een zaak van de houder van de vergunning en mag geen bekommernis zijn van de vergunningverlenende overheid, aangezien deze zich niet mag inlaten met eventuele burgerrechtelijke discussies of gevolgen.

Ook voor zover de verzoekende partij de voorziene rioleringswerken bekritiseert, kan zij niet gevolgd worden. De verwerende partij baseert zich in de bestreden beslissing op het voordeligmakende advies van de provinciale dienst Waterlopen, waarvan geacht wordt dat die over een afdoende deskundigheid beschikt om te oordelen of een project al dan niet strijdig is met doelstellingen en beginselen van het DIWB. De verzoekende partij betreft nergens het advies van de dienst Waterlopen bij haar uiteenzetting, noch zet zij op concrete en gestaafde wijze uiteen waarom de voorziene riolering problematisch is. Nochtans behoort het tot de stelplicht van de verzoekende partij om aan te tonen, minstens aannemelijk te maken, dat de watertoets niet naar behoren is uitgevoerd.

Het tweede middelonderdeel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.7.14/1 VCRO, artikel 4.7.21 VCRO, artikel 4.3.2 DABM, artikel 4.3.3, §2 DABM, artikel 16,7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling (hierna: Besluit Dossiersamenstelling, artikel 2, §7 MER-besluit, Bijlage II bij het DABM, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij legt uit dat het aangevraagde een stadsontwikkelingsproject betreft in de zin van punt 10, b) uit de lijst van bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de regels van de project-m.e.r.-screening. Dit heeft tot gevolg dat de verwerende partij bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek het dossier moet screenen op de vraag of het aangevraagde geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieueffecten. De verwerende partij heeft zich louter beperkt tot de eenvoudige stelling dat *“op basis van de screeningsnota wordt vastgesteld dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn”*.

De verzoekende partij zet uiteen dat de screeningsnota zeer beknopt is, dat er geen gebruik gemaakt is van het modelformulier, en dat de hinderaspecten slechts op één pagina werden besproken om te besluiten dat er geen hinder te verwachten valt. Er blijkt uit de nota niet of er bepaalde kwetsbare functies in de omgeving gelegen zijn of wat de impact van de verhardingsgraad op de waterhuishouding is. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij geen eigen beoordeling heeft gemaakt, maar louter de conclusie van de aanvrager heeft overgenomen.

2.

De verwerende partij spreekt in haar antwoordnota de verzoekende partij tegen en merkt op dat er wel degelijk een modelformulier “project-m.e.r.-screening” aan de aanvraag werd toegevoegd. In de mate dat het ontbreken daarvan wordt aangevoerd, mist het middel feitelijke grondslag, aldus de verwerende partij.

Voorts legt de verwerende partij uit dat uit de m.e.r.-screeningsnota duidelijk blijkt dat het te ontwikkelen perceel gelegen is in woongebied, binnen de 200 m van een school, er op respectievelijk 120 m en 95 m onroerend erfgoed aanwezig is, waarover een archeologienota is opgemaakt. Voorts blijkt uit de nota dat de luchtverontreiniging, de afvalwaterlozing en de hinderfactoren inzake geluids- en trillingshinder, niet aanzienlijk zijn. Ook worden er geen aanzienlijke effecten op de lokale waterhuishouding verwacht, en wordt geoordeeld dat er geen aanzienlijke effecten op de mens, natuur of landschap uitgaan van het project.

De verwerende partij stelt dat zij in het licht van wat voorafgaat met de volgende motivering kon volstaan: *“De aanvraag voorziet het verkavelen van grond in 12 loten bestemd voor eengezinswoningen. Het project zal geen grote verkeersstromen genereren. Tijdens de bouwfase kunnen werfmachines zorgen voor bijkomend geluid en trillingen. Deze fase is echter tijdelijk van aard.”* Aangezien er uit de screeningsnota blijkt dat er geen aanzienlijke natuurwaarden in het gedrang komen, diende dit aspect niet gemotiveerd te worden volgens de verwerende partij. De enige waarde in de omgeving betreft het onroerend erfgoed, verklaart de verwerende partij, hetgeen reeds het voorwerp uitmaakt van een omstandige archeologienota. De effecten op het milieu zijn volgens de verwerende partij gering, gelet op het gegeven dat de aanvraag het realiseren van een verkaveling voor ogen heeft, dat naadloos aansluit bij het aanpalend woongebied.

3.

De verzoekende partij beklemtoont nog in haar wederantwoordnota dat de verwerende partij in de bestreden beslissing nergens een beoordeling maakt op basis van de criteria uit bijlage II bij het DABM.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet of de verwerende partij de mobiliteitsimpact heeft onderzocht. Wat betreft de aanwezigheid van het modelformulier in het aanvraagdossier, verklaart de verzoekende partij dat op het moment van het opstellen van het verzoekschrift bij de inzage van het dossier slechts de voormelde enkele pagina beschikbaar was. Ook bij de opmaak van de wederantwoordnota heeft de verzoekende partij de project-m.e.r.-screeningsnota opgevraagd en werd er meegedeeld dat enkel het *“desbetreffend A4-tje”* aanwezig was in het dossier.

Beoordeling door de Raad

1.

De door de verzoekende partij aangehaalde schending van de voormelde bepalingen en beginselen vinden grondslag in de stelling dat de verwerende partij geen eigen, en afdoende, beoordeling heeft gemaakt van de ingediende m.e.r.-screeningsnota, maar dat zij zich beperkt tot een algemene standaardformulering.

2.

Artikel 4.3.2, §2bis van het DABM bepaalt dat de Vlaamse regering, aan de hand van de criteria die in bijlage II bij het DABM omschreven worden, de andere dan in paragrafen 1 en 2 vermelde categorieën van projecten aanwijst *“waarvoor overeenkomstig dit hoofdstuk een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld”*.

Artikel 4.7.14/1 VCRO bepaalt in §1 en §2 het volgende:

“ ...

§ 1. Als de vergunningsaanvraag een project-m.e.r.-screeningsnota als vermeld in artikel 4.3.3, § 2, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, omvat, onderzoekt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie, die nota en neemt een beslissing of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld.

§ 2. Er hoeft geen milieueffectrapport over het project te worden opgesteld als de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zijn gemachtigde of de gemeentelijke administratie oordeelt dat : 1) een toetsing aan de criteria van bijlage II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, uitwijst dat het voorgenomen project geen aanzienlijke gevolgen kan hebben voor het milieu; of 2) vroeger al een project-MER werd goedgekeurd betreffende een project waarvan het voorgenomen initiatief een herhaling, voortzetting of alternatief is, en een nieuw project-MER redelijkerwijze geen nieuwe of aanvullende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

...”

Bijlage III bij het MER-besluit bevat de categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2, §2bis en §3bis van het DABM een project-MER of een project-m.e.r.-screeningsnota moet worden opgesteld.

In bijlage III bij het MER-besluit bevat rubriek 10 b de volgende omschrijving:

“Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)”.

Er is geen discussie over het feit dat de betrokken aanvraag een stadsontwikkelingsproject betreft.

3.

De verzoekende partij stelt dat er geen modelformulier met betrekking tot de project-m.e.r.-screening in het aanvraagdossier is bijgevoegd. Zij stelt dat er wel een screeningsnota voorhanden is die volgens haar evenwel niet behoorlijk is opgesteld. De nota waarnaar de verzoekende partij verwijst, wordt ook bij het verzoekschrift gevoegd. Deze nota is niet gedateerd en draagt louter als titel *“Beperkte MER nota: verkavelingsaanvraag Lindendries”*. De verwerende partij wijst daarentegen op het feit dat er wel een modelformulier in het administratief dossier voorhanden is, hetgeen de verzoekende partij in haar wederantwoordnota opnieuw tegensprekt.

Uit de stukken in het administratief dossier waarop de Raad vermag acht te slaan blijkt dat er in het aanvraagdossier een ingevuld modelformulier inzake de project-m.e.r.-screening voorhanden is, gedateerd op 17 juli 2017. In het dossier is tevens het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek voorhanden, opgesteld door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 15 september 2017, waarin wordt verklaard dat de aanvraag ontvankelijk en volledig is. Uit nazicht van het administratief dossier blijkt niet dat de screeningsnota waarvan de verzoekende partij melding maakt en die zij bijbrengt bij haar verzoekschrift, deel uitmaakt van het administratief dossier.

De Raad merkt vooreerst op dat overeenkomstig artikel 2, §6, tweede lid MER-besluit het gebruik van een modelformulier niet vereist is. Wel dienen er voldoende gegevens voorhanden te zijn om de milieueffecten van het project te beoordelen. De verzoekende partij toont evenwel niet aan dat

dit niet het geval is. De verzoekende partij heeft geen kritiek op de inhoud van het aanwezige modelformulier, zelfs niet in haar wederantwoordnota. De Raad stelt nochtans vast dat er onder meer op grond van dit ingevulde modelformulier wel voldoende gegevens beschikbaar zijn voor de verwerende partij om de milieueffecten van het project te beoordelen. De zeer algemeen geformuleerde kritiek van de verzoekende partij op het door haar bijgebrachte document dat geen deel uitmaakt van het dossier, doet niet anders besluiten.

4.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening, meer bepaald punt 10 b) Infrastructuurprojecten, stadsontwikkelingsprojecten. Ingevolge artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, herhaaldelijk gewijzigd bij Besluiten van de Vlaamse Regering, is bij het aanvraagdossier een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd. De beslissing van het college bevat geen inhoudelijke beoordeling van de screeningsnota.

De aanvraag voorziet het verkavelen van grond in 12 loten bestemd voor eengezinswoningen.

Het project zal geen grote verkeersstromen genereren.

Tijdens de bouwfase kunnen werfmachines zorgen voor bijkomend geluid en trillingen.

Deze fase is echter tijdelijk van aard.

Op basis van de screeningsnota wordt vastgesteld dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Dit staat echter los van het feit of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

...”

5.

De overheid moet bij het nemen van een screeningsbeslissing de aanvraag concreet toetsen aan de criteria van bijlage II van het DABM, waarbij een loutere standaardmotivering niet volstaat. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing moet, rekening houdende met de concrete omstandigheden van het dossier, voldoende blijken waarom de verwerende partij besluit dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn en de opmaak van een project-MER niet vereist is.

Hoewel de screening in de bestreden beslissing summier is, dient de Raad vast te stellen dat de verzoekende partij niet aangeeft noch overtuigt welk relevant milieueffect niet onderzocht is, rekening houdende met de concrete omstandigheden van het dossier.

De verzoekende partij biedt nauwelijks een verklaring waarom de in de bestreden beslissing opgenomen motivering foutief of kennelijk onredelijk zou zijn. Zij heeft in wezen enkel kritiek op de zogeheten nota die geen deel uitmaakt van het dossier, kritiek waarvan de Raad hierboven reeds heeft geoordeeld dat deze neerkomt op blote beweringen. De verzoekende partij maakt dan ook niet aannemelijk dat, rekening houdend met de concrete omstandigheden van de zaak, dat de verwerende partij op foutieve gronden dan wel op kennelijk onredelijke wijze tot haar besluit is kunnen komen dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Bovendien stelt de Raad vast dat de verzoekende partij nergens tijdens de administratieve procedure kritiek heeft geuit op de screeningsnota.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 1.1.4 VCRO, en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij legt uit dat er een eerdere verkavelingsvergunningsprocedure is voorafgegaan aan onderhavig dossier. Zij wijst op de beoordeling in de weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 16 juni 2016 met betrekking tot dat dossier, en stelt dat de verwerende partij de aanvraag onder meer heeft geweigerd omwille van de te grote bebouwingsdichtheid.

Met behulp van een vergelijking van het verkavelingsplan uit het vorige dossier met het verkavelingsplan in het voorliggende dossier, argumenteert de verzoekende partij dat de bebouwingsgraad dezelfde is gebleven. Zij stelt dat de loten identiek zijn (12 loten) en dezelfde oppervlakte hebben als de aanvraag in 2015. De kritiek van de verzoekende partij op de bestreden beslissing komt in essentie neer op de vaststelling dat de verwerende partij niet afdoende heeft gemotiveerd waarom zij het aangevraagde thans wel verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening, terwijl de onderhavige aanvraag dezelfde bouwdichtheid heeft als de vorige aanvraag.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de bouwdichtheid niet afhangt van de kavelgrootte, maar wel van de bebouwing en verharding op de onderscheiden kavels. Wanneer de beide verkavelingsplannen worden vergeleken, wordt volgens de verwerende partij duidelijk dat de verharding op de kavels is afgenomen ten voordele van meer groen, hetgeen een minder dicht uitziend programma per kavel tot gevolg heeft. Ook blijkt volgens de verwerende partij dat er thans voldoende ruimte is voorzien voor kwalitatieve tuinen. De verwerende partij besluit met verwijzing naar de bestreden beslissing dat hoewel de globale vormgeving van beide aanvragen identiek lijkt, er wel degelijk een verschil is in bouwdichtheid.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat in de bestreden beslissing niet wordt gespecificeerd hoe de bouwdichtheid precies wordt beperkt, en hoe de verwerende partij heeft kunnen afwijken van haar standpunt uit de vorige beslissing. De verzoekende partij herhaalt dat het aantal loten en de oppervlakte van de loten identiek is gebleven. Volgens haar toont de verwerende partij in haar antwoordnota niet aan dat de bebouwingsgraad gelezen moet worden als verhardingsgraad. Zulks moet volgens de verzoekende partij immers beschouwd worden als een *a posteriori* motivering.

Beoordeling door de Raad

1.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een beslissing, zoals die van de verwerende partij, op een zorgvuldige wijze moet worden voorbereid en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

2.

De verzoekende partij verwijst naar de weigeringsbeslissing van 16 juni 2016 van een vorige verkavelingsaanvraag. De relevante passages in die beslissing luiden als volgt:

“ ...

Naar aanleiding van de vorige verkavelingsaanvraag (dossier 2011/384) werd de in de weigeringsbeslissing van de deputatie o.a. aangehaald dat het ontwerp een te grote dichtheid heeft. De dichtheid van huidige aanvraag is gelijkaardig aan de dichtheid van de vorige aanvraag.

In de vorige verkavelingsaanvraag had dit tot gevolg dat er geen enkele openbare groenzone voorzien werd binnen de verkaveling. Huidige aanvraag voorziet wel de aanleg van openbaar groen. Positief is ook dat in huidige aanvraag de bestaande gracht behouden blijft. In de vorige aanvraag werd de bestaande gracht grotendeels gedempt.

(...)

*Er wordt **te veel verharding** voorzien in de **voortuin** van de kavels.*

Volgens de verkavelingsvoorschriften moet elke huiskavel beschikken over één garage of carport met oprit en één parkeerplaats naast de oprit. Dit betekent dat er veel verharding zal voorzien worden in de voortuinstrook. Dit is niet wenselijk voor het groene karakter van het straatbeeld.

Verder is het voorzien van nog een bijkomende parkeerplaats naast de oprit ook negatief voor de verkeersveiligheid, vermits er hierdoor meer plaatsen zijn waar in- en uitgereden kan worden, zodat er meer mogelijke conflictpunten met passerende wagens en zwakke weggebruikers ontstaan. Dit werd ook reeds aangehaald n.a.v. de vorige aanvraag (dossier 2011/384). In de weigering van de deputatie n.a.v. dossier 2011/384 werd er dan ook aanbevolen om de autostelplaats in de voortuin te laten samenvallen met de oprit naar de garage en/of carport. Met dit aspect werd geen rekening gehouden in voorliggende nieuwe verkavelingsaanvraag.

Wanneer er minder parkeerplaatsen voorzien worden op de eigen huiskavel moet men er wel op toezien dat er voldoende parkeerplaatsen zijn op het openbaar domein.

“ ...”

In de bestreden beslissing wordt het volgende onder meer overwogen:

“ ...

In huidige aanvraag wordt het aandeel van de verharding in de voortuin beperkt zodat de voortuinstroken een groen karakter zullen hebben. Dit is positief voor het straatbeeld.

Door het supprimeren van de mogelijkheid om een bijkomende parkeerplaats te creëren naast de oprit ontstaan er ook minder conflictpunten met passerende wagens en zwakke weggebruikers. Dit is positief op het vlak van de verkeersveiligheid.

De tegenstrijdigheden m.b.t. de verharding en de parkeermogelijkheden in de voortuin tussen het verkavelingsplan en de voorschriften werden ook weggewerkt in huidige aanvraag.

De voorschriften werden ook aangepast zodat er geen carports meer opgericht kunnen worden in de zijtuinstroken en ook houten afsluitingen worden niet meer vermeld als voorgeschreven afsluitingen.

Zo krijgt de verkaveling een groener karakter.

...

3.

De verzoekende partij acht de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd aangezien zij op grond van een vergelijking van het verkavelingsplan van de aanvraag uit 2015 met het plan in onderhavige aanvraag, tot de conclusie komt dat het aantal loten en de oppervlakte van de loten identiek zijn in beide aanvragen. De Raad stelt met de verwerende partij evenwel vast dat de verzoekende partij hiermee een eenzijdige vergelijking maakt met de vorige aanvraag.

Uit de overwegingen van de beslissing van 16 juni 2016 blijkt dat de verwerende partij de dichtheid van de verkavelingsaanvraag problematisch achtte, gelet op het gebrek aan openbaar groen. De omvang van de verharding in de voortuinstroken werd daarbij expliciet betrokken.

Zoals de verwerende partij correct in de bestreden beslissing heeft vastgesteld, wordt in de onderhavige aanvraag het aandeel van de verharding in de voortuin beperkt zodat het groene karakter van de voortuinstroken meer naar boven komt. De Raad kan de vermindering van de verhardingen bovendien ook vaststellen op de afbeeldingen van de verkavelingsplannen van de respectievelijke aanvragen die de verzoekende partij zelf in haar verzoekschrift bijbrengt. Het gegeven dat het aantal loten gelijk blijft, en dat de oppervlakte van ieder onderscheiden lot even groot blijft, doet hieraan geen afbreuk.

De verzoekende partij volhardt in haar wederantwoordnota in haar standpunt en benadrukt dat de betrokken overwegingen van de verwerende partij betrekking hebben op de verhardingsgraad, en niet de bebouwingsgraad. Evenwel, zoals opgemerkt kan worden in het bovenstaande citaat, berust het weigeringsmotief uit de beslissing van 2016 in wezen op de premisse dat het groene karakter onder druk staat, waarbij verder in de beslissing de te hoge verhardingsgraad expliciet wordt betrokken. De in de bestreden beslissing opgenomen motivering volstaat dan ook om het besluit van de verwerende partij te schragen.

De verzoekende partij toont niet aan dat de bestreden beslissing op dat punt kennelijk onredelijk is. De Raad herinnert eraan dat de vergunningverlenende overheid op het vlak van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening beschikt over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan noch mag zijn oordeel in de plaats stellen en beschikt terzake enkel over een legaliteitstoets en gaat tevens na of de beslissing met respect voor de algemene beginselen van behoorlijk bestuur is genomen.

4.

Het middel wordt verworpen.

VI. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vordert een rechtsplegingsvergoeding van 1.400 euro ten laste van de verwerende partij.

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

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

2.

Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding, zodat deze wordt bepaald op 700 euro ten voordele van de verzoekende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 juni 2018, waarbij aan de aanvrager de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een grond in 12 loten bestemd voor eengezinswoningen op de percelen gelegen te 8570 Ingooigem (deelgemeente Anzegem) en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 0810K3 en 0811V.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, en de rechtsplegingsvergoeding herleid tot 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 15 oktober 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH