

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 mei 2019 met nummer RvVb-A-1819-0969
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0354-A

Verzoekende partij	de heer Bento BROEREN vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 januari 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 november 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Neerpelt van 17 juli 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een vergunning geweigerd voor (de wijziging van een) verkaveling (door opsplitsing) “van een perceel (een lot voor open bebouwing in een eerder verleende verkavelingsvergunning) in twee loten voor open woningbouw” op een perceel, gelegen te 3910 Neerpelt, rechtsvoorganger van de gemeente Pelt, Lijsterdreef zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 186M20.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 maart 2019.

Advocaat Joris GEBRUERS *loco* advocaat Wim MERTENS voert het woord voor de verzoekende partij.

De heer Tom LOOSEN voert het woord voor de verwerende partij.

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

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 14 april 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Neerpelt een aanvraag in voor de wijziging van een verkavelingsvergunning door opsplitsing “van een perceel in twee loten voor open woningbouw” .

Het perceel ligt, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Neerpelt - Bree’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 22 maart 1978, in woonparkgebied.

Het perceel is lot 4H van een vergunde, niet-ervallen verkaveling van 1 juni 1967.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 april tot en met 31 mei 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het diensthoofd van de technische dienst van de gemeente Neerpelt adviseert op 24 april 2017 als volgt ongunstig:

“ ...

- *Om van het keren van voertuigen te verbeteren is een verbreding van de pijpekop gewenst. Ik stel voor om een grondinname te verwezenlijken 2,50 meter breed grenzen aan de pijpekop.*
- *De gemeente promoot het aanleggen van kortere verbindingen voor voetgangers en fietsers in het kader van de aanleg van trage wegen. Hier is een verbinding gewenst tussen de Lijsterdreef en het Patrijzenpad van 3 meer breed.*
- *Er werd bij de aanleg van de wegenis en de riolering in de Achelse Heide één riolering aansluiting voorzien. De aanleg van een bijkomende riolering is ten laste te leggen van de verkavelaar als gevolg van deze aanvraag tot wijziging. Er dient een aansluiting voor het afvalwater (DWA) en een aansluiting voor het regenwater (RWA) aangelegd met leidingen onder de rijweg door volgens de aanwijzingen van de technische dienst van de gemeente.*

...”

De Watergroep adviseert op 8 mei 2017 voorwaardelijk gunstig.

Proximus adviseert op 11 mei 2017 voorwaardelijk gunstig.

Infrax adviseert op 11 mei 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 8 juni 2017 als volgt voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Bespreking boscompensatievoorstel

Het perceel is niet bebost.

Bespreking aanvraag vergunning voor wijziging van een verkaveling

Het perceel heeft de bestemming woonpark en valt onder een niet-ervallen verkavelingsvergunning, goedgekeurd op 01/06/1967 (...) als lot H4. Dit bouwlot is onderhavig aan de stedenbouwkundige voorschriften die zeer sterke gelijkenis vertonen

met de algemene bouwvoorschriften voor woonparken. De verkavelingsvoorschriften, zowel de oorspronkelijke als deze die van toepassing worden op de gevraagde wijziging, kunnen een verstrenging van de algemene voorschriften inhouden, maar geen versoepeling.

Volgens het voorliggend dossier worden de stedenbouwkundige voorschriften van de oorspronkelijke verkaveling onverminderd overgenomen.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande uiteenzetting stelt het Agentschap voor Natuur en Bos vast dat de bestaande natuurwaarden niet worden geschaad.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Neerpelt weigert op 17 juli 2017 als volgt een wijziging van de verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij:

“ ...

EVALUATIE DOOR DE GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR

Overeenkomstig het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 14/07/2017

Conclusie: De aanvraag wordt ongunstig geëvalueerd.

Toetsing aan de stedenbouwkundige- of verkavelingsvoorschriften

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, maar is lot H4 van de op 1 juni 1967 behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling 7128/V/00/0088.

Het perceel is gelegen in woonparkgebied volgens het gewestplan Neerpelt-Bree.

Woonparken zijn gebieden waar de gemiddelde woondichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan (artikel 6 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

De voorgelegde verkavelingsaanvraag is in strijd met het planologisch voorschrift van toepassing zijnde voor woonparken.

De omzendbrief van 8 juli 1997 vermeldt het volgende voor woonparken: De woonparken die op de gewestplannen zijn aangeduid, zijn overwegend een opname van bestaande toestanden.

Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. De nog open gebleven ruimten mogen verder bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. en met de bestaande bebouwingswijze (de oppervlakte van de percelen, bebouwde oppervlakte van het perceel, de bouwtrant, het bestaande groene karakter).

Alle inrichtingen en activiteiten die verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied zijn in principe toelaatbaar. Bijzondere aandacht dient niettemin te worden besteed aan de vraag naar de bestaanbaarheid van een constructie met de eigen woonfunctie van het gebied en de verenigbaarheid ervan met de onmiddellijke omgeving. Gezien het een wezenlijk kenmerk van een woonpark is dat de gemiddelde woondichtheid er gering is en de groene ruimten er verhoudingsgewijs een grote oppervlakte beslaan, heeft dit tot gevolg dat er met enige terughoudendheid tegenover het verdelen en herverdelen van kavels gestaan met worden.

Toetsing aan de decretale beoordelingsinstrumenten

Er zijn geen decretale beoordelingsinstrumenten op deze aanvraag van toepassing

Voldoende uitgeruste weg

Het aangevraagde is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

Verenigbaarheid met de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

Voor deze aanvraag zijn de 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 niet van toepassing.

Watertoets

Resultaat van de watertoets:

Het voorliggende project heeft geen enkele invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Screening project-milieueffectrapportage

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II en III van het besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Beoordeling van de adviezen

Advies gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar inzake bouwaanvraag

De gemeente is ontvoogd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

Externe adviezen

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van volgende adviezen:

AGENTSCHAP VOOR NATUUR EN BOS : advies aangevraagd dd. - 24/04/2017 - het advies dd. 08/06/2017 (ontvangen dd. 08/06/2017) luidt : gunstig - dit advies wordt niet gevolgd.

Hoewel de het Agentschap natuur en Bos stelt dat de bestaande natuurwaarden niet geschaad worden, wordt de gewenste bosstructuur bij de herverdeling van de kavel wel geschaad.

De algemene bouwwijze binnen dit woonpark wordt in de eerste plaats bepaald door woningen en villa's die ondergeschikt zijn aan een grote groenstructuur, waarbij de bosstructuur het bindende element vormt in het woonpark. Bij bebouwing op beide loten is het niet haalbaar om een bos aan te planten.

GEMEENTEBESTUUR NEERPELT TD: advies aangevraagd dd. - 24/04/2017 - het advies dd. 24/04/2017 (ontvangen dd. 24/04/2017) luidt : ongunstig - dit advies wordt gevolgd.

De gemeentelijke technische dienst vraagt een grondinname om het keren van auto's te verbeteren en acht het wenselijk om tussen de Lijsterdreef en het Patrijzenpad een zachte verbinding van 3 m breed te voorzien. Deze oppervlaktes gaan van de nuttige oppervlakte af van de loten waardoor de loten kleiner worden en een brede bebouwing met veel bebossing tussen niet meer mogelijk is.

INFRA : advies aangevraagd dd. - 24/04/2017 - het advies dd. 11/05/2017 (ontvangen dd. 11/05/2017) luidt : gunstig - dit advies wordt gevolgd.

PROXIMUS : advies aangevraagd dd. - 24/04/2017 - het advies dd. 11/05/2017 (ontvangen dd. 11/05/2017) luidt : gunstig - dit advies wordt gevolgd.

DE WATERGROEP : advies aangevraagd dd. - 24/04/2017 - het advies dd. 08/05/2017 (ontvangen dd. 08/05/2017) luidt : gunstig - dit advies wordt gevolgd.

Bespreking van het openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Het openbaar onderzoek werd gevoerd van 30/04/2017 tot 31/05/2017.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Functioneel – verenigbaarheid – verweving – relatie:

De oorspronkelijke verkaveling ligt in woonparkgebied volgens het gewestplan en wordt omgeven door natuurgebied, parkgebied en agrarisch gebied. De aanvraag betreft het verdelen van 1 lot voor open bebouwing in 2 loten voor open bebouwing en is dus

verenigbaar met de aanwezige functies binnen dit woonpark. De beperkte impact van één bijkomende woongelegenheden op de mobiliteit binnen deze woonwijk en de omgeving is aanvaardbaar.

Ruimtelijk/schaalaspecten:

De bestemming woonparkgebied benadrukt de noodzaak om de bebouwingsdichtheden zeer laag te houden. De huidige aanvraag zorgt ervoor dat er op de 2 nieuwe loten een bebouwingsdichtheid ontstaat van 6,1 woningen/ha. Hiermee blijft de aanvrager onder het maximum toegelaten aantal woongelegenheden per ha volgens de voormelde omzendbrief, namelijk 10 wo/ha.

De omzendbrief bepaalt bijkomend dat de nog open gebleven ruimten verder mogen bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4 én de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van percelen, bebouwbare oppervlakte van percelen, bouwtrant en bestaand groen). De huidige aanvraag houdt echter geen rekening met deze bestaande omgeving waar een algemene dichtheid is van 3,04 wo/ha, plaatselijk wordt hier een grotere dichtheid gecreëerd dan in de rest van de wijk.

Impact op natuur/inkleding/buffering:

Woonparken zijn gericht op relatief kleinere woondichtheden zodat de groene ruimte in verhouding groter is. Er moet immers een zachte overgang bestaan tussen het woonpark en het omliggende natuurgebied.

Door het huidige perceel opnieuw op te splitsen zou de gewenste verhouding “bebouwbare oppervlakte – niet-bebouwbare oppervlakte” niet meer het doel van een woonpark beogen. De beperkte zone tussen de achtergevelbouwlijn en de achterste perceelsgrens toont aan dat een gezonde verhouding tussen bebouwbare oppervlakte en resterende tuinzone in het gedrang komt. Tegelijkertijd wordt er wel gekozen voor een maximale bebouwbare oppervlakte.

De omzendbrief bepaalt wel dat de nog open gebleven ruimten verder mogen bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4 én de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van percelen, bebouwbare oppervlakte van percelen, bouwtrant en bestaand groen). De huidige aanvraag houdt echter geen rekening met de bestaande omgeving:

- De loten in de oorspronkelijke verkaveling hebben een grotere gemiddelde oppervlakte.

- Inzake de perceelsinrichting voldoet de aanvraag fundamenteel niet aan het opzet van een woonpark. In de omzendbrief is vooropgesteld dat het groen aan alle zijden van het perceel moet blijven bestaan, met slechts aftrek van de toegangen. Dit gaat uiteraard over de nieuw te vormen percelen. Daarnaast mag slechts 10% van het perceel (buiten de bebouwde oppervlakte) ingenomen worden voor speelvelden (gazons) enz... De algemene bouwwijze binnen dit woonpark wordt in de eerste plaats bepaald door woningen en villa's die ondergeschikt zijn aan een grote groenstructuur, waarbij de bosstructuur het bindende element vormt in het woonpark. Het is ook deze bosstructuur, die in principe ook tussen de woningen met ruime bouwvrije stroken doorloopt, en over de achteruitbouwstroken, die dergelijke zones tot één geheel maken.

- *In deze aanvraag is de kaveloppervlakte veel te kleinschalig en de ruimte tussen de te bouwen woningen is te smal zodat het aanplanten van hoogstammige bomen niet mogelijk is, en het geheel evolueert naar een dichte woonwijk. Het biedt ook geen oplossing om een smallere woning te bouwen en de zijtuinstroken breder te maken aangezien deze typologie van smalle woningen vreemd is in de verkaveling.*

De algemene bouwwijze binnen dit woonpark wordt in de eerste plaats bepaald door woningen en villa's die ondergeschikt zijn aan een grote groenstructuur, waarbij de bosstructuur het bindende element vormt in het woonpark. De voorgestelde loten zijn te smal om een voor een woonpark aanvaardbare doorgroening en openheid te kunnen verwezenlijken.

Met inachtneming hiervan wordt de aanvraag beoordeeld als zijnde niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

BESLUIT:

*Het college van burgemeester en schepenen heeft in vergadering van 17 juli 2017 beslist de wijziging van de verkavelingsvergunning tot het splitsen van 1 lot voor open bebouwing in 2 loten voor open bebouwing op een terrein met als adres Lijsterdreef z/n (blok H), en met als kadastrale omschrijving: 72025_A_0186_M_020_00 te **weigeren**.
...*

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 17 augustus 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 oktober 2017 het administratief beroep niet in te willigen en een wijziging van de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 10 oktober 2017 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 30 november 2017 als volgt ongegrond en weigert een wijziging van de verkavelingsvergunning:

“ ...

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan Neerpelt-Bree de aanvraag gesitueerd is in een woonpark; dat artikel 6.1.1.4. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en de gewestplannen bepaalt dat de woonparken gebieden zijn waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan;

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

Overwegende dat artikel 8 (§3) van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 een zorgplicht oplegt inzake ruimte voor water; dat volgens de gegevens van het GIS Limburg, het perceel niet gesitueerd is in overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is; dat een

positieve uitspraak evenwel, los van de stedenbouwkundige aspecten, slechts mogelijk is mits bij de uitvoering van de verkaveling en het bouwen voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en de gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (dd. 5 juli 2013);

Overwegende dat het Agentschap voor Natuur en Bos een gunstig advies verleende; dat de gemeentelijke Technische Dienst een ongunstig advies verleende; dat de gemeentelijke technische dienst een grondinname vraagt om het keren van auto's te verbeteren en het wenselijk acht om tussen de Lijsterdreef en het Patrijzenpad een zachte verbinding van 3m breed te voorzien; dat deze grondinnames afgetrokken moeten worden van de nuttige oppervlakte van de loten waardoor de loten dus kleiner worden en een brede bebouwing met veel bebossing niet meer mogelijk is;

Overwegende dat Infrax, Proximus en De Watergroep een gunstig advies verleenden;

Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften werden ingediend;

...

Overwegende dat een verdichting in woonparken principieel niet gewenst is; dat enkel in kerngerichte woongebieden het aangewezen is om te verdichten; dat de kwantitatieve taakstelling op het vlak van bijkomende woningen en woondichtheden een streefdoel is, maar geen absoluut gegeven als dit niet op een kwalitatieve wijze kan worden ingevuld; dat zo kleinere bouwpercelen of woningen enkel zullen kunnen aangeboden worden indien het groen behouden/versterkt/aangeboden wordt;

Overwegende dat het advies van de Technische Dienst van de gemeente bij te treden is inzake de verbinding voor voetgangers en fietsers tussen het Patrijzenpad en de Lijsterdreef;

Overwegende dat uit de aanvraag blijkt dat de bestaande stedenbouwkundige voorschriften van 1967 worden behouden;

Overwegende dat er geen voorschrift is voorzien inzake de beplanting (hoogstammige bomen) op de loten; dat er kan verwezen worden naar de bepalingen in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (gewijzigd via omzendbrief dd. 25/01/2002 en 25/10/2002);

"...Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard blijven). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke...";

Overwegende dat de mogelijke bouwkaders overdreven groot zijn, nl. 25m x 15m = 375m²;

Overwegende dat er onvoldoende ruimte aanwezig is om de aanleg van hoogstammig groen te kunnen garanderen;

Overwegende dat tijdens de hoorzitting de aanvragers een aangepast ontwerp hebben bijgebracht, waarbij een zachte verbinding tussen de Lijsterdreef en het Patrijzenpad wordt voorzien, en de bouwkaders worden herleid tot 20m op 12m (240m²);

Overwegende dat de gemeente hun standpunt nogmaals schriftelijk heeft overgemaakt, aangezien zij niet aanwezig konden zijn op de hoorzitting; dat hierin gesteld wordt dat de gemeente in het woonpark “Grote Heide” geen grote verdichtingen wenst door te voeren;

Overwegende dat in woonparken kaveloppervlakten in orde van grootte van 1.000 à 2.000 m² worden vooropgesteld, afhankelijk van de dichtheid van het bestaande of aan te planten groen; dat gezien de configuratie van de percelen en de typologie van de reeds aanwezige bebouwing niet aan deze voorwaarden kan voldoen; dat de ruimte tussen de te bouwen woningen te smal is zodat het aanplanten van 3/5^{de} van oppervlakte met hoogstammige bomen niet mogelijk is; dat het ontwerp hierdoor eerder evolueert naar een dichte woonwijk; dat het ook geen oplossing biedt om smallere woningen te bouwen en de zijtuinstroken breder te maken aangezien deze typologie van smalle woningen vreemd is in de verkaveling;

Dat het niet aangewezen is om binnen woonparken kleinere woningen te realiseren die moeten zorgen voor betaalbaar wonen; dat kavels voor betaalbaar wonen dichter in de kern nabij voorzieningen dienen gerealiseerd te worden;

...

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 – ENIG 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: Motiveringswet), artikel 6.1.2.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), artikel 4.3.1 VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Volgens de verzoekende partij heeft de Raad met een arrest van 28 augustus 2012 een vergunning voor het verkavelen van een terrein in twee loten in een woonparkgebied gefiatteerd en het principieel mogelijk geacht dat oude loten in woonparkgebied verkaveld worden.

De verzoekende partij stelt dat zij de nieuwe inzichten inzake ruimtelijke ordening aan haar kant heeft: een verhoging van bouwdichtheid in woonparkgebied is in overeenstemming met de beleidsdoelstellingen van de hogere overheid.

Met verwijzing naar het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen verwijst de verzoekende partij naar het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag, waarbij het ruimtelijk uitbreiden geleidelijk zal verminderen en zelfs uiteindelijk zal verdwijnen.

Dat is, volgens de verzoekende partij, ook zo in de omzendbrief RO/2017/01 ("Een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en de onbebouwde gebieden"), waarin, volgens haar, gesteld wordt dat bebouwde gebieden hun groeipotentieel kunnen benutten, waarbij het realiseren van een kwalitatief ruimtelijk rendement in deze gebieden noopt tot een meer realisatiegericht beleid, maar de verwerende partij sluit zich aan bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Neerpelt dat in het woonpark 'geen grote verdichtingen wenst door te voeren'.

De verzoekende partij bespreekt dan, als volgt, de, volgens haar, drie weigeringsmotieven van de bestreden beslissing.

1.1

Met betrekking tot het motief van de bestreden beslissing dat er, omwille van de configuratie van de percelen en de typologie van de reeds aanwezige bebouwing, niet aan de voorwaarde van een kaveloppervlakte van 1.000 à 2.000 m² kan worden voldaan, stelt de verzoekende partij dat uit de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002 en 25 oktober 2002 (hierna: omzendbrief bij het Inrichtingsbesluit) blijkt dat:

1. de woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op alle mogelijke loten in het betrokken woonpark, tussen 5 à 10 woningen per ha is: de perceelsoppervlakte van elk perceel wordt afgeleid uit de woningdichtheid en kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m² kunnen worden vooropgesteld, afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.

2. de bebouwbare oppervlakte slechts 250 m² mag bedragen, met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.

Artikel 6.1.2.1.1 van het Inrichtingsbesluit stelt, volgens de verzoekende partij, echter alleen maar als principe dat woonparkgebieden gebieden zijn waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten verhoudingsgewijs een grote oppervlakte beslaan en de Raad hecht, volgens de verzoekende partij terecht, meer belang aan de bepalingen van het Inrichtingsbesluit.

In het arrest van 28 augustus 2012 heeft de Raad, volgens de verzoekende partij, zelfs een injunctie gegeven aan de verwerende partij om de geviseerde motieven van de omzendbrief niet meer te vermelden in een herstelbeslissing en ook in de bestreden beslissing komt het motief dat in woonparken kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000m² worden vooropgesteld, en de aanvraag daar niet aan voldoet, rechtstreeks uit de omzendbrief.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij de aanvraag getoetst heeft aan de bepalingen van de omzendbrief, maar in gebreke gebleven is concreet het voorschrift van artikel 6.2.1.1 van het Inrichtingsbesluit te onderzoeken, waardoor de verwerende partij met de bestreden beslissing zowel dit artikel schendt, als het zorgvuldigheidsbeginsel én artikel 4.3.1 VCRO, dat de verwerende partij opdraagt een aanvraag *in concreto* te toetsen aan de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften, hetgeen niet gebeurd is.

1.2

Met betrekking tot het motief van de bestreden beslissing dat de ruimte tussen de te bouwen woningen te smal is, zodat het aanplanten van “3/5 van de oppervlakte” niet mogelijk is, stelt de verzoekende partij dat niet te weten waarop de verwerende partij zich daarover baseert.

Het aanplanten van “3/5 van de oppervlakte” is volgens de verwerende partij geen algemene regel, noch een bindende norm met verordenend karakter.

De verwerende partij moet, volgens de verzoekende partij, met betrekking tot de noodzakelijke groenruimte, de aanvraag concreet beoordelen en niet zonder meer verwijzen naar een algemene norm zonder enige basis en schendt daarom artikel 6.2.1.1.1 van het Inrichtingsbesluit, het zorgvuldigheidsbeginsel en artikel 4.3.1 VCRO.

Met toepassing van artikel 6.1.2.1.4 van het Inrichtingsbesluit heeft de verwerende partij, volgens de verzoekende partij, het recht een bepaalde verhouding tussen de groene ruimte en de bebouwde oppervlakte, of een maximaal bebouwbare oppervlakte, op te leggen, maar de omzendbrief bevat daarover alleen maar richtsnoeren.

De beoordeling van de vereiste oppervlakte is volgens de verzoekende partij een discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid en uit de rechtspraak van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, kan alleen afgeleid worden dat in een woonpark groene ruimten geen verhoudingsgewijs overheersend karakter moeten hebben.

Dat de te bebouwen en te verhardende oppervlakte bijna één derde is van de perceelsoppervlakte volstaat niet, want de verwerende partij moet, volgens de verzoekende partij, concreet onderzoeken of het voorschrift van het Inrichtingsbesluit nageleefd is en ook de Raad bedoelt, volgens de verzoekende partij, met ‘verhoudingsgewijs’ evenmin dat de groene ruimten ‘verhoudingsgewijs overheersend’ moeten zijn.

Het tweede weigeringsmotief steunt volgens de verzoekende partij dan ook op een algemene regel zonder enige basis en volstaat niet als concrete beoordeling.

1.3

Met betrekking tot het motief van de bestreden beslissing dat de typologie van smalle woningen vreemd is in de verkaveling stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij dit niet concreet aantoonst: de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening heeft, volgens de verzoekende partij, eerst betrekking op de onmiddellijke omgeving en daarna op de ruimere omgeving.

De verzoekende partij stelt dat zij in de bij haar aanvraag gevoegde motivatienota duidelijk stelt dat in de omgeving van het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, recent nog twee percelen verkaveld zijn in 4 percelen met een grootte van 17 a tot 20 a, en dat er in de nabije omgeving meerdere percelen zijn met een kleinere oppervlakte dan in de met de bestreden beslissing geweigerde verkavelingswijziging.

De verzoekende partij wijst er op dat ze na de hoorzitting zelfs een aangepast inplantingsplan heeft bijgebracht met vermindering van de te bebouwen oppervlakte van 375 m² tot 240 m² (een bebouwing van 20 meter x 12 meter), zodat er voldoende ruimte is om hoogstammig groen te garanderen.

De verwerende partij blijft volgens de verzoekende partij in gebreke de omringende bebouwing te betrekken bij een concrete toetsing en motiveert alleen zeer algemeen motief dat de typologie van smalle woningen vreemd is aan de verkaveling.

Een woning van 20 meter breed als 'smal' beschouwen is, volgens de verzoekende partij, een zeer bizarre opvatting van een goede ruimtelijke ordening.

Daarenboven toont de verwerende partij, volgens de verzoekende partij, in de bestreden beslissing niet aan dat de omringende percelen een dermate 'brede' bebouwing hebben dat de volgens de aanvraag te bebouwen oppervlakten 'smal' zijn, al is het maar door geen cijfermateriaal te vermelden in de motivering van de bestreden beslissing.

2.

De verwerende partij stelt dat zij de aanvraag wel degelijk zorgvuldig en afdoende concreet getoetst heeft aan de bestemming "woonparkgebied".

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij in gebreke blijft aan te tonen hoe artikel 6.1.2.1.1 van het Inrichtingsbesluit geschonden wordt en het middel onontvankelijk is met betrekking tot de schending van die bepaling, die, volgens de verwerende partij, niets te maken heeft met de bestreden beslissing.

Artikel 6.1.1.4 van het Inrichtingsbesluit bepaalt volgens de verwerende partij dat de gemiddelde woningdichtheid in "woonparkgebied" gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte innemen en dat de Raad daarover al geoordeeld heeft dat de geringe gemiddelde woningdichtheid niet cijfermatig bepaald is en zich ook niet leent tot een precies te kwantificeren verhouding tussen de groene ruimte en de bebouwing, zodat er een discretionaire beoordelingsbevoegdheid is voor de vergunningverlenende overheid.

De dichtheid van bebouwing in woonpark moet volgens de verwerende partij alleszins binnen de perken blijven zodat een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning omzichtig behandeld moet worden.

Uit de bestreden beslissing blijkt volgens de verwerende partij dat zij haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid wel degelijk zorgvuldig en afdoende uitgeoefend heeft.

De verwerende partij ontkent de stelling van de verzoekende partij dat zij zich in de bestreden beslissing alleen baseert op de omzendbrief, die wel vermeld wordt, namelijk in de passage met betrekking tot het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Neerpelt, maar in de eigen motivering van de bestreden beslissing is er wel degelijk een zeff uitgevoerde toetsing aan het bestemmingsvoorschrift uit het Inrichtingsbesluit.

De kern van de beoordeling van de aanvraag is, volgens de verwerende partij, dat er door de splitsing twee percelen ontstaan die niet langer aan het specifieke bestemmingsvoorschrift 'woonparkgebied' beantwoorden, maar qua configuratie aan een gewone (dichte) woonwijk.

De bepaling van de omzendbrief heeft daarbij, volgens de verwerende partij, geen rol gespeeld.

Volgens de verwerende partij was van doorslaggevend belang dat met de voorgestelde splitsing het specifieke kenmerk van het bestemmingsvoorschrift 'woonparkgebied', namelijk een grote oppervlakte van hoogstammig groen in verhouding tot de residentiële bebouwing, niet kan behouden blijven.

Zowel in het oorspronkelijke, als in het aangepaste, plan zijn beide te bouwen woningen, volgens de verwerende partij, relatief kort ten opzichte van elkaar ingeplant (10 respectievelijk 15 meter) en dat is zeker niet kenmerkend voor een woonparkgebied, zodat het niet kennelijk onredelijk is te beslissen dat het niet aannemelijk is dat er nog zodanig veel hoogstammig groene ruimte kan aangeplant worden dat die verhoudingsgewijs een grote oppervlakte zal hebben.

De beoordeling op basis van de specifieke kenmerken van het perceel is, volgens de verwerende partij, en er mee rekening houdend dat de specifieke eigenheid van “woonparkgebied” bij de splitsing van loten, omwille van de bijkomende bebouwing, de nodige omzichtigheid vraagt, dan ook niet kennelijk onredelijk.

De verwijzing naar de 3/5-indicatie van de omzendbrief is volgens de verwerende partij niet determinerend omdat er geen mathematische berekening uitgevoerd is om hieraan te toetsen.

De verwerende partij stelt dat ze vanuit een discretionaire beoordeling van de aanvraag heeft beslist dat, onder andere omdat de ruimte tussen de te bouwen woningen te smal is, er onvoldoende ruimte aanwezig is om de aanleg van hoogstammig groen, en dus het overwegend groene karakter, te kunnen garanderen.

Deze conclusie is volgens de verwerende partij niet kennelijk onredelijk omdat zowel het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Neerpelt als de gemeentelijke en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hetzelfde geconcludeerd hebben.

De verwerende partij wijst er nog op dat uit de bij de aanvraag gevoegde motivatienota en uit het administratief beroepsverzoekschrift al duidelijk blijkt dat de verzoekende partij een eigen opvatting heeft over de invulling van de bestemming “woonpark”, namelijk ‘evolutief’, met een verdichting van woongebied, ook omdat te grote percelen voor potentiële kopers niet meer betaalbaar en wenselijk zijn, maar zij heeft dat in de bestreden beslissing weerlegd.

De verwerende partij stelt, ter weerlegging van de argumenten die de verzoekende partij put uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat nog niet van kracht is, en een omzendbrief, ook nog dat de bestreden beslissing volledig in overeenstemming is met het principe van de gedeconcentreerde bundeling, zoals bepaald door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, hetgeen betekent dat bijkomende woningen zoveel mogelijk aansluitend bij de kernen worden gerealiseerd: met eventuele economische argumenten kan en mag de verwerende partij geen rekening houden.

Omwille van de strijdigheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming is er, volgens de verwerende partij, een legaliteitsbelemmering, zodat zij de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening niet moest onderzoeken en de verzoekende partij heeft, volgens de verzoekende partij, dan ook geen belang dat op te werpen.

Tot slot wijst de verwerende partij er met betrekking tot het aangepast plan op dat zij ten overvloede vastgesteld heeft dat ook dat plan niet in overeenstemming is met de in de omgeving bestaande toestand, omdat, zoals blijkt uit het administratief dossier, de omgeving een typologie heeft van merklijk bredere woningen, gelegen op ruime percelen, met veel hoogstammig groen.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij met betrekking tot de opgeworpen schending van artikel 6.1.2.1.1 van het Inrichtingsbesluit wellicht een passage uit het beroepsverzoekschrift over het hoofd ziet, zodat de daarover opgeworpen exceptie van onontvankelijkheid van het middel ongegrond is.

Volgens de verzoekende partij is de inhoud van de antwoordnota van de verwerende partij volledig tegenstrijdig met de motivering van de bestreden beslissing, waarin te lezen is:

“Overwegende dat in woonparken kaveloppervlakten in orde van grootte van 1.000 à 2.000m² worden vooropgesteld, afhankelijk van de dichtheid van het bestaande of aan te planten groen.”

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij het motief met betrekking tot de dichte inplanting van de beide te bouwen woningen pas aangevoerd tijdens de administratieve beroepsprocedure, en is het niet, zoals de verwerende partij in de antwoordnota beweert, vermeld in de bestreden beslissing, zodat er geen rekening mee kan gehouden worden.

Met betrekking tot de 3/5-indicatie stelt de verzoekende partij vast dat de verwerende partij dat nu wel sterk afzwakt, maar dat het in de bestreden beslissing determinerend blijkt te zijn en dus wel degelijk een weigeringsmotief, en geen overtollig motief.

Volgens de verzoekende partij valt het op dat de verwerende partij niet antwoordt op haar verwijzing naar het arrest van de Raad dat, volgens haar terecht, stelt dat interpretatieve richtlijnen die voorwaarden toevoegen aan de bestemmingsvoorschriften niet als grondslag kunnen dienen voor een weigering: hetzelfde geldt voor de verwijzing naar het arrest dat, volgens haar, stelt dat er een actieve onderzoeksplicht geldt om te onderzoeken of het voorschrift van het Inrichtingsbesluit al dan niet nageleefd is.

De verwerende partij weerlegt, volgens de verzoekende partij, evenmin dat er in de omgeving recent nog twee percelen verkaveld zijn tot vier percelen met een grootte van 17 a tot 20 a en dat er in de omgeving meerdere percelen zijn met een kleinere oppervlakte dan in de met de bestreden beslissing geweigerde wijziging van de verkaveling.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in haar enig middel dat het principieel mogelijk is percelen in woonparkgebied op te splitsen, zeker rekening houdend met de nieuwe inzichten inzake ruimtelijke ordening, waarbij de betrachting van haar aanvraag om de bouwdichtheid in het woonparkgebied te verhogen in overeenstemming is met de in het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen vermelde beleidsdoestellingen van de Vlaamse overheid en met de omzendbrief RO/2017/01 inzake een gedifferentieerd ruimtelijk transformatiebeleid in de bebouwde en de onbebouwde gebieden.

Verder stelt de verzoekende partij dat de drie motieven van de bestreden weigeringsbeslissing met betrekking tot de verdichting van het woonpark onwettig zijn omdat ze:

(1) deels gegrond zijn op de niet-verordenende omzendbrief bij het Inrichtingsbesluit;

(2) onder andere gebaseerd zijn op een algemene regel dat 3/5 van de oppervlakte van een perceel met hoogstammige bomen moet worden beplant en;

(3) op een algemene wijze, zonder enige beoordeling *in concreto*, stellen dat de voorgestelde typologie van de te bouwen woningen niet overeenstemt met de in de omgeving bestaande typologie.

2.

De bestemming woonpark is een onderdeel van de bestemming woongebied.

De woonparken zijn, overeenkomstig artikel 6.1.2.4 van het Inrichtingsbesluit, gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte hebben.

De woningdichtheid en de verhouding tussen groene ruimten en bebouwde oppervlakte worden in het artikel niet cijfermatig bepaald, evenmin als de minimumoppervlakte van de percelen.

Het bestemmingsvoorschrift laat zo een discretionaire beoordelingsvrijheid aan het vergunningverlenend bestuursorgaan.

Uit artikel 6.1.2.3 van het Inrichtingsbesluit is wel af te leiden dat de woningdichtheid, om te voldoen aan de voorwaarde van 'geringe woningdichtheid', niet groter mag zijn dan 15 woningen per hectare.

Het perceel waarop de beslissing betrekking heeft is wel gelegen in een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling, waarvan het echter de wijziging vraagt, maar niet in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat, zodat het de taak en de bevoegdheid is van de vergunningverlenende overheid om te onderzoeken of de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

De overheid moet de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening beoordelen op basis van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria en daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand, maar zij kan ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

De formele en materiële motiveringsverplichting van de verwerende partij betekent dat er voor elke administratieve beslissing juridisch aanvaardbare motieven moeten bestaan, hetgeen onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Die motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden en ook wanneer verwezen wordt naar "beleidsmatig gewenste ontwikkelingen" is een afdoende motivering noodzakelijk.

De Raad kan, noch mag zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats stellen van die van de deputatie.

De Raad heeft wel als taak om, op basis van de concrete gegevens van het dossier, te onderzoeken of de deputatie de feiten, waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid heeft geoordeeld.

3.

De verwerende partij stelt dat het middel onontvankelijk is voor zover het, zonder enige toelichting, verwijst naar een schending van artikel 6.1.2.1.1 van het Inrichtingsbesluit.

De Raad verwerpt deze exceptie want de verzoekende partij beperkt zich in haar verzoekschrift niet tot een loutere verwijzing naar artikel 6.1.2.1.4 van het Inrichtingsbesluit: het enig middel is in zijn geheel ontvankelijk.

4.

De bestreden weigeringsbeslissing is gebaseerd op de volgende (al dan niet determinerende) weigeringsmotieven:

- de principiële onwenselijkheid van verdichting in woonparken en de wenselijkheid van verdichting in kerngerichte woongebieden omdat kwantitatieve toename van woningen en verhoging van woondichtheid alleen een streefdoel is en kleinere bouwpercelen of woningen alleen aangeboden worden wanneer het groen kan behouden/versterkt/aangeboden worden;
- de bepalingen van de omzendbrief bij het Inrichtingsbesluit inzake de beplanting met hoogstammige bomen en de oppervlakte van percelen binnen woonparkgebieden;
- de onmogelijkheid om hoogstammige bomen aan te planten op 3/5 van de oppervlakte, zelfs na de vermindering van de oppervlakte van de te bouwen woningen;
- de typologie van de te bouwen woningen is niet in overeenstemming met de bestaande woningen.

4.1

Alhoewel de vergunningverlenende overheid discretionair bevoegd is om de oppervlakte van in een woonparkgebied gelegen percelen te bepalen, kan en moet de beslissing daarover behoorlijk gemotiveerd worden.

De dichtheid in woonparkgebieden moet, omwille van het Inrichtingsbesluit, binnen de perken blijven, hetgeen impliceert dat het opsplitsen van een perceel in twee of meer percelen in principe omzichtig moet gebeuren.

De aanvraag beoogt de opsplitsing van een kavel in woonparkgebied in een kavel van 1578 m² en een kavel van 1687 m², hetgeen, volgens de bij de aanvraag gevoegde nota, leidt tot een woningdichtheid van 6,06 wooneenheden per hectare. Dat is ver beneden de maximale dichtheid van 15 wooneenheden per hectare in woonparkgebieden.

4.2

Het eerste weigeringsmotief van de bestreden beslissing is een zeer algemene stelling die op zich niet volstaat om de weigeringsbeslissing te dragen, alhoewel men, zoals reeds gesteld, in woonparkgebied in het algemeen voorzichtig moet zijn met de opsplitsing van een perceel in meerdere percelen en het ook zorgvuldig en logisch is dat dit moet kaderen in behoud van groen, omdat dit een onderdeel is van de betrokken bestemming, en tot een kwalitatieve invulling moet leiden, op basis van de toets van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

De motivering van de bestreden beslissing dat kavels voor betaalbaar wonen dicht bij de kern en nabij voorzieningen aangeboden moeten worden is niet meer dan een stijlformule omdat de verwerende partij die stelling louter poneert, zonder verwijzing naar een beleidsdoelstelling die ze ondersteunt en zonder verduidelijking van het verband met de bestreden beslissing.

4.3

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat in woonparken, afhankelijk van de dichtheid van het bestaande of aan te planten groen, een perceelsoppervlakte van 1.000 tot 2.000 m² vooropgesteld wordt en dat is een bijna letterlijk citaat uit de Omzendbrief bij het Inrichtingsbesluit; die echter niet reglementair, maar louter interpretatief is.

Door, louter steunend op interpretatieve bepalingen uit een omzendbrief, die niet gebaseerd zijn op de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, een weigeringsbeslissing te nemen, schendt de verwerende partij de verordenende kracht van het gewestplan.

Interpretatieve richtlijnen, die voorwaarden toevoegen aan de bestemmingsvoorschriften van artikel 6.1.2.1.4 Inrichtingsbesluit, kunnen geen weigering verantwoorden.

De verwerende partij stelt in de antwoordnota dan ook terecht dat er met deze overweging geen rekening mag worden gehouden (al is het dan maar omdat de onmogelijkheid een grote oppervlakte hoogstammig groen in verhouding tot de residentiële bebouwing te voorzien, de determinerende reden is voor de weigering), maar de Raad beoordeelt de bestreden beslissing en de (on)wettigheid van de motieven ervan.

Dat is ook zo voor de overweging in de bestreden beslissing met betrekking tot het beperkend voorschrift in de omzendbrief dat maar 10 % van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor de aanleg van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.

Voor zover de omzendbrief de basis is voor de bestreden weigeringsbeslissing oordeelt de Raad dat de daarop gebaseerde weigeringsmotieven de verordenende gewestplanbestemming schenden.

4.4

Met betrekking tot de verhouding tussen groen en bebouwing in een woonparkgebied oordeelt de Raad dat het Inrichtingsbesluit alleen bepaalt dat een woonparkgebied een gebied is waar de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte innemen.

Het bestemmingsvoorschrift vereist dus niet expliciet dat het groen 'overheersend' moet zijn ten opzichte van de bebouwing: de gewestplanbestemming vereist alleen dat de woningdichtheid gering blijft.

Verder bepaalt het Inrichtingsbesluit niets met betrekking tot de vorm van het te voorziene groen.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing alleen dat de te bouwen woningen op te korte afstand van elkaar zullen worden ingeplant, zodat het niet (meer) mogelijk is 3/5 van de oppervlakte met hoogstammige bomen aan te planten.

De verwerende partij verduidelijkt in de bestreden beslissing echter niet waarom (alleen of vooral) hoogstammige bomen het groen moeten vormen en lijkt zich andermaal te baseren op de niet-verordenende omzendbrief bij het Inrichtingsbesluit, die bepaalt dat het niet-bebouwbaar gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen.

De verwerende partij kan zich echter, zoals reeds eerder geoordeeld, niet louter op deze omzendbrief baseren om de vergunning te weigeren.

Verder blijkt helemaal niet uit de bestreden beslissing waarom de verwerende partij beslist dat 3/5 van de toekomstige kavels een groenzone moet zijn.

In haar antwoordnota stelt de verwerende partij dat dit voorgeschreven is door de omzendbrief bij het Inrichtingsbesluit en dat ze zelf geen specifieke mathematische berekening gemaakt heeft.

Niet alleen is deze toevoeging in de antwoordnota een motivering *post factum*, waar de Raad geen rekening kan mee houden, maar ook hier geldt dat de verwerende partij niet naar de omzendbrief kan verwijzen om de weigering te verantwoorden.

Het is ook tegenstrijdig te stellen dat er geen mathematische berekening gemaakt is, maar wel te beslissen dat er geen ruimte is voor voldoende hoogstammig groen.

Dat ook het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Neerpelt zo beslist heeft volstaat niet om dit weigeringsmotief als voldoende draagkrachtig voor de bestreden beslissing te beschouwen.

Daarenboven heeft het Agentschap voor Natuur en Bos de aanvraag gunstig geadviseerd door te stellen dat de verkavelingsvoorschriften volstaan als garantie voor de aanwezigheid van voldoende groen en het perceel nu nog niet bebost is, zodat er geen boscompensatie nodig is.

4.5

Met betrekking tot de stelling van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de typologie van de te bouwen smallere woningen niet past in de bestaande verkaveling oordeelt de Raad dat uit niets in de bestreden beslissing blijkt wat de typologie van de bestaande verkaveling dan wel is: de verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing helemaal niets over de bestaande ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving.

Daar staat tegenover dat de verzoekende partij, zowel in haar bij de aanvraag gevoegde beschrijvende nota, als in haar verzoekschrift, verwijst naar andere, al verleende verkavelingsvergunningen en naar kavels in de onmiddellijke omgeving met een gelijkaardige oppervlakte als de met de bestreden beslissing geweigerde opgesplitste kavels.

De loutere stelling van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de typologie van de te bouwen woningen niet overeenstemt met de omgeving is niet meer dan een stijlformule en geen motivering die de weigeringsbeslissing voor het perceel van de verzoekende partij kan dragen.

4.6

Concluderend oordeelt de Raad dat geen enkel weigeringsmotief de bestreden weigeringsbeslissing kan dragen: ofwel is het weigeringsmotief alleen een stijlformule ofwel is het weigeringsmotief gebaseerd op de niet-verordenende omzendbrief bij het Inrichtingsbesluit.

5.

Het enig middel is dan ook gegrond.

VI. KOSTEN

1.

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

2.

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

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

De Raad legt dan ook zowel het door de verzoekende partij betaald rolrecht als de gevorderde rechtsplegingsvergoeding ten laste van de verwerende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 november 2017, waarbij aan de verzoekende partij een vergunning geweigerd wordt voor (de wijziging van een) verkaveling (door opsplitsing) “van een perceel (een lot voor open bebouwing in een eerder verleende verkavelingsvergunning) in twee loten voor open woningbouw” op een perceel, gelegen te 3910 Neerpelt, rechtsvoorganger van de gemeente Pelt, Lijsterdreef zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 186M20.
2. De Raad beveelt de verwerende partij binnen vier maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het door de verzoekende partij betaald rolrecht, bepaald op 200 euro, en een aan de verzoekende partij verschuldigde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 mei 2019 door de achtste kamer.

De griffier,

De dienstdoend voorzitter van de achtste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS