

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 27 november 2018 met nummer RvVb/A/1819/0328  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0674/A

Verzoekende partij	de heer <b>Stefan MECHELMANS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Luc SAVELKOUL met woonplaatskeuze op het kantoor te 3583 Beringen-Paal, Paalsesteenweg 133
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>  vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE
Tussenkommende partij	de nv <b>AVS-INVEST</b>  vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8860 Lendeledede, Langemuntlaan 1

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 mei 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 maart 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lummen van 8 november 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van percelen in elf loten voor open bebouwing op de percelen gelegen te 3560 Lummen, Populierenstraat - Bovenstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nrs. 1120G en 1120K.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 7 november 2017 toe in de debatten.

De voorzitter vraagt de tussenkommende partij om haar verzoekschrift te regulariseren en een afschrift van de geldende en gecoördineerde statuten bij te voegen. De tussenkommende partij dient de gevraagde stukken in.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 september 2018.

Advocaat Luc SAVELKOUL voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij. Mevrouw Sofie BOEYKENS *loco* de heer Francis CHARLIER, voert het woord voor de tussenkomende 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 tussenkomende partij dient op 24 mei 2016 (datum van ontvangst) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lummen een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het verkavelen van percelen in elf loten voor open bebouwing” op de percelen gelegen te 3560 Lummen, Populierenstraat - Bovenstraat.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 augustus 2016 tot en met 27 september 2016, dient onder meer de verzoekende partij één van de twee (gezamenlijke) bezwaarschriften in.

De gemeenteraad beslist op 17 oktober 2016 in verband met de zaak der wegen:

“ ...

*De verkavelingsaanvraag voorziet in de aanleg met nieuwe wegenis en riolering zoals aangeduid op Verkavelingsplan nr 2, plan nr 4 Modeldwarsprofielen, plan nr 5 Lengteprofiel, plan nr 6 Dwarsprofielen, plan nr 7 Kunstwerken en plan nr 8 Details speelgracht. Tevens bevat de aanvraag een belofte van gratis grondafstand en een aangehecht plan voor overdracht wegenis, een raming der werken en een bestek.*

...

#### **Artikel 1**

*Het tracé van de ontworpen wegenis in de verkavelingsaanvraag op naam van Joris Goen, Massemsesteenweg 1, 9230 Wetteren inv NV AVS-Invest, Massemsesteenweg 1, 9230 Wetteren voor het verkavelen van de percelen afdeling 2 sectie D nr 1120G, 1120K ter plaatse Populierenstraat, wordt goedgekeurd.*

#### **Artikel 2**

*Het lot A met een oppervlakte van +/-2041m<sup>2</sup> bestemd voor wegenis en groenzone zoals aangeduid op het Plan voor overdracht wegenis en het Verkavelingsplan nr 2, dient na definitieve oplevering van de wegenis en groenaanleg kosteloos overgedragen te worden aan de gemeente en ingelijfd te worden bij het openbaar domein.*

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 4 november 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 8 november 2016 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomen partij. Het college beslist eensluidend aan het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

**Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg**

**Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften**

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

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

*Overwegende dat de woongebieden met landelijk karakter bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);*

**Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag**

*Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; dat het derhalve de bevoegdheid van de overheid blijft de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg ter plaatse, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;*

**Overeenstemming met het plan**

*De aanvraag is hiermee in overeenstemming.*

...

**Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Overwegende dat de ruimtelijke configuratie van de verkaveling en de voorgestelde dichtheid, gelet op de ligging in de woonentiteit Schatbroek en gelet op de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving, vanuit ruimtelijk oogpunt kan aanvaard worden;*

*Overwegende dat de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt voorzien langsheen de Populierenstraat; Dat er één insteekweg wordt voorzien tussen de woningen met adres Populierenstraat 4 en Populierenstraat 8; dat door het brede profiel waarbinnen het zuidelijk deel van de toegangsweg in de richting van en in aansluiting op de Populierenstraat wordt aangelegd en door de teruggetrokken inplanting van de woningen in de Populierenstraat een overzichtelijke en verkeersveilige ontsluiting kan worden gerealiseerd; dat de ontsluiting zodanig wordt voorzien dat een verdere ontwikkeling van het binnengebied (westen) niet wordt gehypothekeerd;*

*Overwegende dat de wegenis in de verkaveling wordt opgevat als een woonerf; dat de klemtoon hiermee komt te liggen op de zwakke weggebruiker en de auto de ondergeschikte gebruiker is van de ruimte;*

*Overwegende dat binnen de verkaveling voldoende parkeerplaatsen voorzien worden en dat deze kwaliteitsvol geïntegreerd worden binnen de aanleg van het openbaar domein;*

*Overwegende dat de verkaveling ontworpen is met respect voor de landelijke omgeving; dat de toegepaste typologieën, met name open bebouwingen al dan niet met een lager schakelvolumen, afgestemd werden op de in de omgeving voorkomende bebouwing, doch voorzien worden rekening houdend met de principes van een duurzaam en zuinig ruimtegebruik en het nastreven van een bepaalde compactheid van de bebouwing; dat naar bouwmogelijkheden afmetingen worden toegepast die gangbaar zijn in woningbouw;*

*Overwegende dat de kavelgrootte aanvaardbaar is binnen deze landelijke omgeving; dat de verkaveling wordt voorzien volgens een tuin-tegen-tuinprincipe, hetgeen de meeste garanties biedt op vlak van privacy; dat de woningen daarnaast op een voldoende grote afstand worden voorzien van de bestaande woningen; Dat de woningen naar oriëntatie ook zijn afgestemd op de ligging binnen de verkaveling; dat meer bepaald de typologie van de woning afgestemd is op de oriëntatie, zodat de privacy naar de omgeving zoveel als mogelijk gerespecteerd wordt en een optimale bezonning bekomen wordt en dit voor de woningen uit de verkaveling alsook voor de omliggende percelen;*

*Overwegende dat volgens de verkavelingsvoorschriften verplicht één streekeigen boom in de voortuin en twee streekeigen bomen in de achtertuin moeten aangeplant worden; dat dit alleszins ten goede komt voor het woongenot binnen de verkaveling en het beeld vanuit de omgeving en dat hiermee het landelijk karakter van de verkaveling wordt onderschreven;*

*Overwegende dat er binnen de verkaveling een bescheiden woonaanbod dient gerealiseerd te worden.*

*Een woning is bescheiden als ze aan volgende voorwaarden voldoet:*

- 1. kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m<sup>2</sup>*
- 2. eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m<sup>3</sup>*
- 3. overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m<sup>3</sup>, te verhogen met 50 m<sup>3</sup> voor woningen met drie of meer slaapkamers.*

*De last bescheiden wonen kan op drie manieren uitgevoerd worden. De eerste mogelijkheid is de uitvoering in natura, d.w.z. realisatie door de ontwikkelaar zelf (artikel 4.2.6 decreet grond- en pandenbeleid). Ten tweede kunnen de vereiste gronden verkocht worden aan een sociale woonorganisatie of een lokaal openbaar bestuur (artikel 4.2.7 decreet grond- en pandenbeleid). Tenslotte is er de mogelijkheid om de last af te kopen door een bijdrage te storten aan de gemeente in kwestie (artikel 4.2.8 decreet grond- en pandenbeleid).*

*De verkavelaar verkiest de loten 9 en 10 (loten kleiner dan 5 are) te weerhouden in functie van de realisatie van het bescheiden woonaanbod.*

*Overwegende dat de gemeenteraad in zitting van 17 oktober 2016 in de zaak over de nieuwe wegnis volgende heeft besloten:*

- Het tracé van de ontworpen wegnis in de verkavelingsaanvraag op naam van Joris Goen inv NV AVS-Invest, Massemsessteenweg 1, 9230 Wetteren voor het verkavelen van de percelen afdeling 2 sectie D nr 1120G, 1120K ter plaatse Populierenstraat, wordt goedgekeurd.*
- Het lot A (+/-2041m<sup>2</sup>) bestemd voor wegnis en groenzone zoals aangeduid op het Plan voor overdracht wegnis en het Verkavelingsplan nr 2, dient na definitieve oplevering van de wegniswerken en de groenaanleg kosteloos overgedragen te worden aan de gemeente en ingelijfd te worden bij het openbaar wegdomein.*

*Gelet op het advies van Infrax van 30 augustus 2016 waarin gesteld wordt dat: "Voor deze bijkomende percelen dienen de nutsvoorzieningen nog aangelegd of aangepast te worden. Hiervoor zijn extra uitbreidingswerken of netaanpassingen noodzakelijk. De kosten voor deze uitbreidingswerken of aanpassingswerken worden aangerekend aan de aanvrager.";*

*Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Infrax van 27 juni 2016 (zie bijlage);*

*Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 6 juli 2016 (zie bijlage); Het advies stelt dat er een archeologische prospectie met ingreep in de bodem dient te gebeuren voorafgaand aan de realisatie van het project. Dit conform het advies en de richtlijnen van OE dd. 6 juli 2016.*

*Gelet op het gunstig advies met voorwaarden van Hulpverleningszone Zuid-West Limburg van 27 juli 2016 (zie bijlage);*

*Overwegende dat het gemeentebestuur conform artikel 4.2.16. §1 en §2 van de VCRO aan NV AVS-Invest vraagt de nodige financiële waarborg te stellen ten gunste van het gemeentebestuur. Dit ten bedrage van 100% van de raming wegenis en rioleringswerken en aanleg groenzones zoals voorzien in het dossier, zijnde 235.452,64EUR (excl. BTW)*

*...*

*Overwegende dat de bezwaren als volgt beoordeeld worden:*

*1. Het binnengebied betreft woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan. Overeenkomstig de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting van de gewestplannen zijn in de landelijke dorpen en gehuchten nieuwe structuren niet uitgesloten. "Deze gebieden zijn bestemd voor dezelfde functies als de woongebieden (zie ook 5.1.0.), maar er moet steeds rekening gehouden worden met het (landelijk) karakter van de omgeving. Bebouwing kan worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is. Daarentegen is bv. appartementsbouw er niet op zijn plaats." Op basis van dit gegeven kan gesteld worden dat een aansnijding van betreffend binnengebied niet uitgesloten is. De loten worden allen voorzien van het type open bebouwing, al dan niet met een schakelvolumen. Met dit type wordt ingespeeld op de bebouwing aan de randen van het gebied en in de onmiddellijke omgeving. Door een ontwikkeling in het binnengebied zal het beeld wijzigen. Een ontwikkeling zal echter geen afbreuk doen aan het landelijke, rustige karakter. Bovendien wordt algemeen binnen dezelfde Omzendbrief gesteld dat woonontwikkelingen binnen woongebied een gemiddelde dichtheid kunnen hebben van 15 tot 25 wo/ha. Voorgestelde verkaveling betreft in dit opzicht met 14,7 wo/ha een gemiddelde dichtheid naar woonontwikkeling dewelke zeker aansluit bij de bestemmingsvoorschriften van woongebied met landelijk karakter. Een nieuwe woonontwikkeling met een beperkte omvang zal ook niet leiden tot een verstoring van de rust. Het bezwaar is ongegrond.*

*2. De verkaveling werd ontwikkeld volgens een tuin-tegen-tuinprincipe, hetgeen de beste garanties oplevert op vlak van privacy. In de verkaveling is daarnaast ook naar inplanting rekening gehouden met het respecteren van de privacy naar de omliggende woningen. De nieuwe woningen worden op een voldoende grote afstand van de bestaande woningen voorzien. Ook de oriëntatie van de woningen is afgestemd op de ligging binnen de verkaveling. Door het voorzien van een brede zijtuinstrook op de loten 5 tot en met 9 zullen deze woningen zich niet enkel naar achteren richten, maar eerder naar de zijkant. Dit is namelijk ook de meest gunstige oriëntatie naar bezonning. De woning op het lot 10 wordt omgeven door een zuidgeoriënteerde tuin. Deze woning heeft verschillende mogelijkheden om zich op een aangepaste wijze te oriënteren, rekening houdend met privacyaspecten. De overige woningen beschikken over een achtertuin met een gangbare tuindiepte van minstens 10 meter, waardoor de privacy ten aanzien van de achterliggende woningen*

gegarandeerd blijft. Tot slot is in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat er per lot minstens 2 streekeigen hoogstam bomen aangeplant moeten worden in de tuinzone. Deze zullen ontegensprekelijk ook hun waarde hebben in het respecteren van de privacy. Het bezwaar is ongegrond.

3. Er zal inderdaad meer verkeer aangetrokken worden door de ontwikkeling van het binnengebied. Gelet op de schaal van de verkaveling, gelet op de ligging en gelet op het feit dat het gaat over een woonontwikkeling, kan redelijkerwijs aangenomen worden dat de aantrekking van verkeer beperkt zal blijven tot bestemmingsverkeer en dit niet zal leiden tot ernstige hinder op vlak van ontsluiting. "lawaaï" ten gevolge van een woonontwikkeling kan nauwelijks als hinder beschouwd worden. Wonen is namelijk geen lawaaierige functie en de ontwikkeling vindt plaats in een bestaande woonomgeving, waardoor deze zich naadloos zal inpassen in deze woonomgeving. Het bezwaar is ongegrond.

...

6. Ten noorden en ten oosten komen voornamelijk woningen voor met één bouwlaag onder de kap. Ten zuiden zijn het overwegend woningen met twee bouwlagen onder de kap. In termen van duurzaamheid, waarbij steeds een bepaalde dichtheid wordt nagestreefd en een bepaalde compactheid van de woningen, is het niet wenselijk om de woningen te voorzien met slechts één bouwlaag onder de kap op ruimere percelen. Een tweede bouwlaag is ook niet vreemd in de omgeving en is zeker gangbaar in de hedendaagse woningbouw. Doordat de woningen uit de verkaveling op voldoende afstand van de omliggende woningen worden voorzien, zal de hinder op vlak van privacy alleszins beperkt zijn. Het bezwaar is ongegrond.

7. De verkaveling is voorzien met een dichtheid van 14,7 woningen per hectare; dit wordt aangenomen als zijnde een landelijke dichtheid. Het beeld zal uiteraard wijzigen ten aanzien van de toestand vandaag, maar de woonontwikkeling is zodanig ontworpen dat deze zich op een verantwoorde en kwaliteitsvolle manier zal inpassen in de omgeving. In de voorschriften is tevens voorzien dat er per lot 2 streekeigen bomen in de tuinzone worden aangeplant en één boom in de voortuin. Op die manier wordt het landelijk karakter nog onderstreept. Het bezwaar is ongegrond.

8. De verkaveling houdt rekening met bezonning, en dit zowel voor de woningen binnen de verkaveling als voor de omliggende woningen/percelen. Zo werd de inplanting van de woningen ten noorden van de nieuwe weg aangepast en met brede tussenruimtes voorzien en de bebouwbare zone met een beperkte breedte, zodanig dat de hinder op vlak van bezonning van de percelen ten noorden herleid wordt tot een minimum. Gelet op de oriëntatie en de afstand van de voorziene gebouwen tot de perceelsgrenzen, kan redelijkerwijs geoordeeld worden dat de impact op vlak van bezonning beperkt zal zijn. "lawaaï" ten gevolge van een woonontwikkeling kan nauwelijks als hinder beschouwd worden. Wonen is namelijk geen lawaaierige functie en de ontwikkeling vindt plaats in een bestaande woonomgeving, waardoor deze zich naadloos zal inpassen in deze woonomgeving. Het bezwaar is ongegrond.

9. De gronden zijn voldoende groot voor de voorgestelde woonontwikkeling. De dichtheid blijft beperkt tot 14,7 woningen per hectare, hetgeen een landelijk woondichtheid is. De percelen zijn, voldoende ruim waardoor elke woning beschikt over een voldoende ruime en goed georiënteerde tuin. Elk perceel is bovendien voorzien van een voortuin met een voldoende diepte, waardoor het landelijk karakter zich ook in het straatbeeld zal uitdrukken. Een afweging van de ontwikkeling van het binnengebied ten aanzien van de ontwikkeling van gronden langs een bestaande weg is niet aan de orde. Het binnengebied is gelegen in woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan, waardoor een ontwikkeling ervan mogelijk is. Het bezwaar is ongegrond.

### **Algemene conclusie**

**GUNSTIG** voor de **loten 1 tot en met 11** mits de door het college van burgemeester en schepenen bij de aanvraag gevoegde voorschriften gevolgd worden.

De voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, zijn niet van toepassing.

Lot A betreft de zone voor toekomstig openbaar domein en is bedoeld voor de aanleg van de ontsluiting, groenvoorzieningen en voorzieningen voor de opvang en infiltratie van hemelwater.

Lot B wordt uit de verkaveling gesloten.

### **Voorwaarden**

- Na de definitieve oplevering van de werken moet een asbuiltpan afgeleverd worden, opgemaakt conform de specificaties van GRB-skeletcomponent GRB-Basis, laatste versie, welke beschikbaar is via <https://www.agiv.be/producten/grb/meer-over/grb-skelet/nieuwe-skeletspecificaties/documenten-templates-en-voorbeelden>.  
De opmeting wordt door het gemeentebestuur van Lummen doorgestuurd naar het AGIV voor controle conform de specificaties kwaliteitscontrole GRB-basis die beschikbaar zijn op <https://www.agiv.be/Hmedia/agiv/producten/grb/documenten/grb-skelet/rldm141124avOas20builtkwaliteitsspecificatiesv100.pdf>.
- De initiatiefnemer moet handelen volgens en voldoen aan de reglementeringen van de nutsbedrijven.
- De kosten verbonden aan de tussenkomst in de nutsvoorzieningen bepaald volgens de offerteberekening van Infrax dienen betaald te worden voor het bekomen van het verkoopbaarheidsattest.
- Binnen het openbaar domein zal de verkavelaar enkele bomen aanplanten. De boomsoort is te bepalen in samenspraak met de gemeentelijke diensten.
- Op elk bouwlot wordt binnen de verkavelingsvoorschriften een verplichte aanplant van 3 streekeigen hoogstambomen voorzien. De boomsoort is te bepalen in samenspraak met de gemeentelijke diensten.
- De inritten dienen aangelegd rekening houdende met eventuele bomen, verkeersborden en andere elementen op openbaar domein. In uitzonderlijke gevallen waar verantwoord, dienen -mits het verkrijgen van de nodige vergunning/toelating van de gemeente- de eventuele kosten voor de verplaatsing of aanplant van een nieuwe boom en van eventuele andere in de weg staande elementen op openbaar domein gedragen te worden door de aanvrager/verkavelaar.
- Aan alle voorwaarden moet voldaan zijn vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang de opschortende voorwaarden die verbonden zijn aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, er geen verkoopbaarheidsattest zal worden afgeleverd en de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten in de zin van artikel 4.2.15. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De voorwaarden uit het advies van Infrax dienen stipt nageleefd te worden (zie bijlage)
- De voorwaarden uit het advies van Hulpverleningszone Zuid-West Limburg dienen stipt nageleefd te worden (zie bijlage)
- De voorwaarden uit het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed dienen stipt nageleefd te worden (zie bijlage)
- Er dient voldaan te worden aan het advies van de Watergroep
- De loten 9 en 10 dienen gerealiseerd te worden en te voldoen aan de eisen betreffende het bescheiden woonaanbod
- Het lot A (+/-2041m<sup>2</sup>) bestemd voor wegenis en groenzone zoals aangeduid op het Plan voor overdracht wegenis en het Verkavelingsplan nr 2, dient na definitieve

- oplevering van de wegeniswerken en de groenaanleg kosteloos overgedragen te worden aan de gemeente en ingelijfd te worden bij het openbaar wegdomein
- De kosteloze grondafstand aan de gemeente voor inlijving bij het openbaar wegdomein dient mee opgenomen te worden in de verkavelingsakte
  - Conform artikel 4.2.16. §1 en §2 van de VCRO dient AVS-Invest NV de nodige financiële waarborg te stellen ten gunste van het gemeentebestuur. Dit ten bedrage van 100% van de raming wegenis en rioleringswerken en aanleg groenzones zoals voorzien in het dossier, zijnde 235.452,64EUR (excl. BTW)
- ...

Tegen deze beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 30 december 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 februari 2017 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

### **01. Wettelijke en reglementaire voorschriften**

Volgens het gewestplan is het perceel gesitueerd in een woongebied met landelijk karakter.

Overeenkomstig artikel 6 § 1.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen zijn de woongebieden met een landelijk karakter bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Ter plaatse gelden er geen verdere specifieke stedenbouwkundige voorschriften (BPA, verkaveling).

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

...

### **02. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening**

Het college van burgemeester en schepenen verleende een voorwaardelijke verkavelingsvergunning.

In het beroepschrift worden volgende elementen aangehaald :

...

Ter zake volgende bemerkingen :

Door het devolutief karakter van het hoger beroep komt het dossier integraal voor te liggen aan de deputatie

### **Planologisch**

De percelen zijn gelegen in een binnengebied in het landelijk woongebied van het gehucht Schalbroek.

### **Ruimtelijke beoordeling**

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt (conform art. 4.3.1. VCRO) beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

- Functionele inpasbaarheid



De voorliggende percelen betreffen een binnengebied in de landelijke woonzone van het gehucht Schalbroek.

De verkavelingsvoorschriften laten enkel grondgebonden eengezinswoningen toe (met eventueel een zorgwoning). De omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden eengezinswoningen. Het gevraagde is aldus functioneel inpasbaar.

- De mobiliteitsimpact

De verkaveling voorziet in de aanleg van nieuwe wegen in de vorm van een woonerf (doodlopende straat met pijpekop). Het bijkomend verkeer zal dus beperkt blijven tot het bestemmingsverkeer. De ontsluitingsweg takt aan op de Populierenstraat. Een zuiver woonproject vormt een laagdynamische activiteit, waarbij de mobiliteitsimpact op de omgeving geen abnormale hinder met zich meebrengt, zeker gezien de geringe woondichtheid.

- De schaal

De verkaveling bestaat uit loten van 4.38 are tot 6.32 are en is bestemd voor grondgebonden wooneenheden met al dan niet een schakelvolumen. De totale bouwhoogte bedraagt 7m (plat dak) tot max. 11m (nokhoogte).

Er kan gesteld worden dat dit gangbare normen zijn voor woonprojecten in het buitengebied.

- Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

11 woningen op een oppervlakte van 0.7ha betekent een woondichtheid van 15.7 w/ha. De bouwdichtheid in de omgeving bedraagt ca 11 w/ha. Ter hoogte van de Schalbroekstraat bedraagt de woondichtheid in het woonuitbreidingsgebied ca. 24 w/ha.

De voorziene bouwdichtheid is aldus afgestemd op de bestaande en de gewenste bouwdichtheid (RSV – buitengebied tussen de 10 en 25 w/ha)

**Het ruimtegebruik kan echter geoptimaliseerd worden.** Een aantal tuinen zijn minder diep dan de gangbare 10m tuindiepte. Het is aangewezen dat voor deze percelen de bouwdiepte beperkt wordt teneinde te voldoen aan de gangbare normen.

- Visueel-vormelijke elementen

De grondgebonden woningen zijn van het type open bebouwing met voor een aantal loten een schakelelement. De woningen bestaan uit max. 2 bouwlagen met een hellend dak of een plat dak. De totale bouwhoogte bedraagt dan resp. 11m of 7m. Zoals uit de nota van de aanvrager (dd. 6 febr 2017) blijkt, komen er in de omgeving Populierenstraat en de Bovenstraat nog woningen voor met twee bouwlagen.

De stedenbouwkundige voorschriften bevatten voldoende garanties om de nodige kwaliteit te beogen, nl:

“De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse en kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, enz niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkael, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz
- De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.)

Alle gebouwen en constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. Alle zichtbare blijvende gevels moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.”

- Cultuurhistorische aspecten

Onroerend erfgoed verleende een voorwaardelijk gunstig advies.

- Het bodemreliëf

Het binnengebied is ca. 1.5m hoger gelegen dan het straatpeil van de Populierenstraat. Er worden geen aanmerkelijke reliëfwijzigingen in de aanvraag voorzien. Indien de kavels voorzien worden van voldoende tuindieptes zal dit gegeven, in samenhang met de voorziene verkavelingsvoorschriften, geen aanleiding geven tot abnormale privacyhinder.

- Hinderaspecten  
Bij een aantal kavels zijn de tuindieptes te beperkt (ca. 6.90m). Dit kan aanleiding geven tot privacyhinder. Het is aangewezen dat de maximaal mogelijke bouwdieptes voor deze percelen worden aangepast, zodat er toch een tuindiepte van ca. 10m aanwezig is.
- Gezondheid / gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen  
In voorliggende aanvraag zijn geen abnormale veiligheidsaspecten te verwachten.

#### **Behandeling bezwaren :**

...

- Inzake het bezwaar dat bebouwing enkel kan toegelaten worden met dezelfde vorm en van hetzelfde type als de woningen in de Bovenstraat en de Populierenstraat ( één bouwlaag met zadeldak) kan gesteld worden dat in de omgeving nog woningen voorkomen met twee bouwlagen. Daarenboven zou het vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik (ruimtelijk rendement) niet meer verantwoord zijn om bebouwing toe te laten met max. 1 bouwlaag.
- Beroeper stelt dat de privacyschending niet is opgenomen in de beoordeling.  
Dit bezwaar is deels gegrond. Zoals reeds gesteld zijn een aantal tuinen van de loten minder diep dan de gangbare norm van ca. 10m. Dit kan aanleiding geven tot meer dan normaal te dragen hinder.  
De bezwaren inzake bijkomend 'lawaai' wordt niet bijgetreden. Volgens de vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen mogen de bewoners in een woongebied een normale mate van tolerantie verwachten ten aanzien van hinder die eigen is aan het gebied.
- Beroeper stelt dat het landelijk karakter wordt geschonden door de toegelaten bouwdichtheid.  
De bouwdichtheid in de omgeving bedraagt ca. 11 w/ha. Ter hoogte van de Schalbroekstraat bedraagt de woondichtheid in het woonuitbreidingsgebied ca. 24 w/ha. De voorziene bouwdichtheid is aldus afgestemd op de bestaande en de gewenste bouwdichtheid (RSV – buitengebied tussen de 10 en 25 w/ha)
- Beroeper stelt dat een nieuwe wijk van 11 woningen impact heeft op de mobiliteit.  
Zoals reeds gesteld vormt een zuiver woonproject een laagdynamische activiteit, waarbij de mobiliteitsimpact op de omgeving geen abnormale hinder met zich meebrengt. Er wordt geen overdreven dichtheid gecreëerd in dit gebied.
- Beroeper wijst op het gevaar voor verstoring van de waterhuishouding en voor wateroverlast.  
De percelen zijn niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Uit het verkavelingsplan en het formulier betreffende de hemelwaterverordening blijkt dat er een infiltratievoorziening wordt ingetekend/ingeschreven. Het CBS heeft dit bij de behandeling van de bezwaren (tijdens het openbaar onderzoek) uitvoerig uiteengezet. Dit standpunt kan bijgetreden worden.

#### **Conclusie :**

In voorliggend binnengebied wordt een woonontwikkeling voorzien volgens de gangbare normen. De tuindieptes van een aantal loten zijn echter te beperkt (< 10m). Het is aangewezen dat een aangepast plan wordt bijgebracht.

De vergunning kan voorlopig niet worden verleend.

...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn tweede verslag van 2 maart 2017 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. Hij adviseert:

“ ...

*Het standpunt van de deputatie wijkt af van het advies van de afdeling omwille van volgende reden :*

*de beperkte tuindieptes van enkele percelen vormen geen probleem omdat de afstand tot de achterliggende woningen nog groot genoeg is en de' percelen hun tuin kunnen richten in Zuid-Westelijke richting;*

*Tijdens de hoorzitting bracht de aanvrager een motivatie bij voor dit concept, nl :*

- De betrokken tuinen (met dieptes < 10m) worden ten overstaan van de tuinen aan de Bovenstraat 11-13-15 geplaatst, dewelke vrij diep zijn, zodanig dat de gevelafstanden tussen de woningen aan de Bovenstraat en de nieuwe woningen minstens 28m betreffen, hetgeen redelijkerwijs afdoende is om abnormale privacyhinder in een woonomgeving uit te sluiten. Het tuin-tegen-tuin-principe vormt hier aldus een belangrijke waarborg.*
- Er wordt gewerkt met brede ZW-georiënteerde zijtuinstroken op de loten 5 t.e.m. 9, zodanig dat de betrokken woningen zich eerder naar de zijkant dan naar de achterkant zullen richten (meest gunstige oriëntatie op het vlak van bezonning).*
- De woning op lot 10 wordt omgeven door een Z-georiënteerde tuin, waardoor ook deze woning zich eerder naar de Z-zijde dan naar de noordelijk gelegen achterkant zal richten.*
- Er wordt gewerkt met een wooneerftypologie, waarbij ook de voortuinen vrij ruim zijn en daarenboven afgebieds worden met een groenstrook langs de erfweg, zodat een globaal kader van 'wonen in het groen' ontstaat.*

*Overwegende dat, wat betreft het decreet grond- en pandenbeleid (DGPB), overeenkomstig art. 4.2.1 in dit verkavelingsproject een bescheiden woonaanbod moet worden verwezenlijkt dat gelijk is aan twintig procent, dat voor een verkaveling van 11 loten dit 2 eenheden betreft; dat in de verkavelingsvoorschriften onder het hoofdstuk 'Algemeen' wordt gesteld dat de loten 9 en 10 worden gerealiseerd volgens de normen van bescheiden woonaanbod; dat in het aanvraagformulier wordt gestipuleerd dat het bescheiden woonaanbod zal gerealiseerd worden in natura; dat overeenkomstig art. 4.2.6 §2 DGPB geldt dat bij een uitvoering in natura de verkavelaar de uitvoering van de last waarborgt ofwel door middel van een aankoopoptie ten voordele van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur ofwel door de storting van een afdoende financiële waarborg of door een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg; dat aangezien het aanvraagdossier geen gegevens bevat betreffende een dergelijke aankoopoptie, in toepassing van art. 4.2.6 §2/1 DGPB bij het verlenen van een vergunning het stellen van een afdoende financiële waarborg op te leggen is; dat in een recent gelijkaardig beroepsdossier door de deputatie dit waarborgbedrag op 7.500,00 EUR per bescheiden wooneenheid werd aangenomen; dat dit bedrag voor huidige aanvraag eveneens kan worden aangehouden als afdoende waarborg; dat mits het opleggen van de van rechtswege voorziene lasten de aanvraag verenigbaar is met de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod;*

*Overwegende dat om voormelde reden(en) de deputatie van oordeel is dat het beroep voorwaardelijk kan worden ingewilligd.*

*...”*

Na de hoorzitting van 21 februari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 30 maart 2017 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

*Overwegende dat de aanvraag het verkavelen van het binnengebied in 11 loten voor open bebouwing beoogt;*

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

*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 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 wat betreft het Grond – en pandendecreet, het bescheiden woonaanbod zal gerealiseerd worden op de loten 9 en 10 (20% van 11 loten, loten kleiner dan 5 are);*

*Overwegende dat de aanvraag voorkomt op de lijst gevoegd als bijlage III van de Europese richtlijn 85/337/EEG; dat een project-mer-screening werd bijgebracht in het dossier; dat in deze nota wordt geconcludeerd dat, rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de analyse in de nota, de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk blijken te zijn; dat rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving, de uitgebrachte adviezen en de bijgevoegde analyse op redelijke wijze kan aangenomen worden dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn en dat het project geen significante negatieve invloed zal hebben op het milieu; dat er bijgevolg geen milieu-effectenrapport opgemaakt dient te worden.*

...

*Overwegende dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening (conform art. 4.3.1. VCRO) wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :*

- *Functionele inpasbaarheid*

*De voorliggende percelen betreffen een binnengebied in de landelijke woonzone van het gehucht Schalbroek.*

De verkavelingsvoorschriften laten enkel grondgebonden eengezinswoningen toe (met eventueel een zorgwoning). De omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden eengezinswoningen. Het gevraagde is aldus functioneel inpasbaar;

- *De mobiliteitsimpact*

De verkaveling voorziet in de aanleg van nieuwe wegen in de vorm van een woonerf (doodlopende straat met pijpekop). Het bijkomend verkeer zal dus beperkt blijven tot het bestemmingsverkeer. De ontsluitingsweg takt aan op de Populierenstraat. Een zuiver woonproject vormt een laagdynamische activiteit, waarbij de mobiliteitsimpact op de omgeving geen abnormale hinder met zich meebrengt, zeker gezien de geringe woondichtheid;

- *De schaal*

De verkaveling bestaat uit loten van 4.38 are tot 6.32 are en is bestemd voor grondgebonden wooneenheden met al dan niet een schakelvolumen. De totale bouwhoogte bedraagt 7m (plat dak) tot max. 11m (nokhoogte).

Er kan gesteld worden dat dit gangbare normen zijn voor woonprojecten in het buitengebied;

- *Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid*

11 woningen op een oppervlakte van 0.7ha betekent een woondichtheid van 15.7 w/ha. De bouwdichtheid in de omgeving bedraagt ca 11 w/ha. In de rand kan nog vermeld worden dat ter hoogte van de Schalbreekstraat (ruimere omgeving) de woondichtheid in het woonuitbreidingsgebied ca. 24 woningen per ha bedraagt.

De voorziene bouwdichtheid is afgestemd op de bestaande en de gewenste bouwdichtheid. Omwille van het zuinig ruimtegebruik is een verkaveling met een lagere woondichtheid niet meer aanvaardbaar.

Een aantal tuinen zijn minder diep dan de gangbare 10m tuindiepte. Tijdens de hoorzitting bracht de aanvrager een motivatie bij voor dit ontwerp; dat deputatie dit standpunt bijtreedt nl :

- De betrokken tuinen (met dieptes < 10m) worden ten overstaan van de tuinen aan de Bovenstraat 11-13-15 geplaatst, dewelke vrij diep zijn, zodanig dat de gevelafstanden tussen de woningen aan de Bovenstraat en de nieuwe woningen minstens 28m betreffen, hetgeen redelijkerwijs afdoende is om abnormale privacyhinder in een woonomgeving uit te sluiten. Het tuin-tegen-tuin-principe vormt hier aldus een belangrijke waarborg.
- Er wordt gewerkt met brede ZW-georiënteerde zijtuinstroken op de loten 5 t.e.m. 9, zodanig dat de betrokken woningen zich eerder naar de zijkant dan naar de achterkant zullen richten (meest gunstige oriëntatie op het vlak van bezonning).
- De woning op lot 10 wordt omgeven door een Z-georiënteerde tuin, waardoor ook deze woning zich eerder naar de Z-zijde dan naar de noordelijk gelegen achterkant zal richten.
- Er wordt gewerkt met een woonerftypologie, waarbij ook de voortuinen vrij ruim zijn en daarenboven afgebiesd worden met een groenstrook langs de erfweg, zodat een globaal kader van 'wonen in het groen' ontstaat.

- *Visueel-vormelijke elementen*

De grondgebonden woningen zijn van het type open bebouwing met voor een aantal loten een schakelelement. De woningen bestaan uit max. 2 bouwlagen met een hellend dak of een plat dak. De totale bouwhoogte bedraagt dan resp. 11m of 7m. Zoals uit de nota van de aanvrager (dd. 6 febr 2017) blijkt, komen er in de omgeving Populierenstraat en de Bovenstraat nog woningen voor met twee bouwlagen.

De stedenbouwkundige voorschriften bevatten voldoende garanties om de nodige kwaliteit te beogen, nl:

*“De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse en kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, enz niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkwavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:*

- Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz*
- De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.)*

*Alle gebouwen en constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. Alle zichtbare blijvende gevels moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.”;*

- *Cultuurhistorische aspecten*

*Onroerend erfgoed verleende een voorwaardelijk gunstig advies;*

- *Het bodemreliëf - hinderaspecten*

*Het binnengebied is ca. 1.5m hoger gelegen dan het straatpeil van de Populierenstraat. Er worden geen aanmerkelijke reliëfwijzigingen in de aanvraag voorzien. Indien de kavels worden ingericht conform de voorziene verkavelingsvoorschriften (zie hoger), zal dit geen aanleiding geven tot abnormale privacyhinder;*

- *Gezondheid / gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

*In voorliggende aanvraag zijn geen abnormale veiligheidsaspecten te verwachten;*

*Overwegende dat het dossier een attest van de gemeente bevat (verklaring op eer) dat de aanplakking van de beslissing op 26 november 2016 werd uitgehangen; dat gezien het derdenberoep ontvankelijk is en het beroep een devolutief karakter heeft (hetgeen betekent dat het bouwdoossier opnieuw volledig inhoudelijk wordt onderzocht) een discussie omtrent de aanplakking in deze niet relevant is; dat mocht er al sprake zijn van een gebrekkige aanplakking, dit dan nog bij een ontvankelijk beroep geen gevolgen kan hebben voor het inhoudelijk onderzoek van het dossier;*

*Overwegende dat inzake het bezwaar dat bebouwing enkel kan toegelaten worden met dezelfde vorm en van hetzelfde type als de woningen in de Bovenstraat en de Populierenstraat ( één bouwlaag met zadeldak) kan gesteld worden dat in de omgeving nog woningen voorkomen met twee bouwlagen; dat daarenboven het vanuit het oogpunt van zuinig ruimtegebruik (ruimtelijk rendement) niet meer verantwoord zou zijn om bebouwing toe te laten met maximum 1 bouwlaag;*

*Overwegende dat beroeper stelt dat de privacyschending niet is opgenomen in de beoordeling; dat de bezwaren inzake bijkomend ‘lawaaï’ niet worden bijgetreden; dat volgens de vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen de bewoners in een woongebied een normale mate van tolerantie mogen verwachten ten aanzien van hinder die eigen is aan het gebied; dat inzake het bezwaar inzake mogelijke inkijk kan gesteld worden dat rekening houdend met het concept van de verkaveling (zijdelingse tuinen voor de loten 5 t.e.m. 9) in samenhang met de verkavelingsvoorschriften, er geen abnormale hinder te verwachten valt; dat de diepte van de tuinen ter hoogte van de loten 1 t.e.m. 4 (hoger gelegen loten t.o.v. de Populierenstraat) 10m bedragen, hetgeen een gangbare norm betreft; dat de eigenaars van de omliggende kavels daarenboven een groenscherm kunnen plaatsen indien zij dit wensen;*

*Overwegende dat beroeper stelt dat het landelijk karakter wordt geschonden door de toegelaten bouwdichtheid; dat de bouwdichtheid in de omgeving ca. 11 w/ha bedraagt; dat*

*in de rand nog kan vermeld worden dat ter hoogte van de Schalbroekstraat (ruimere omgeving) de woondichtheid in het woonuitbreidingsgebied ca. 24 w/ha bedraagt; dat de voorziene bouwdichtheid is afgestemd op de bestaande en de gewenste bouwdichtheid (RSV – buitengebied tussen de 10 en 25 w/ha); dat omwille van het zuinig ruimtegebruik een verkaveling met een lagere woondichtheid niet meer aanvaardbaar is;*

*Overwegende dat beroeper stelt dat een nieuwe wijk van 11 woningen impact heeft op de mobiliteit; dat zoals reeds gesteld een zuiver woonproject een laagdynamische activiteit vormt, waarbij de mobiliteitsimpact op de omgeving geen abnormale hinder met zich meebrengt; dat er geen overdreven dichtheid wordt gecreëerd in dit gebied;*

*Overwegende dat beroeper wijst op het gevaar voor verstoring van de waterhuishouding en voor wateroverlast; dat de percelen niet gelegen zijn in overstromingsgevoelig gebied; dat uit het verkavelingsplan en het formulier betreffende de hemelwaterverordening blijkt dat er een infiltratievoorziening wordt ingetekend/ingeschreven; dat het college van burgemeester en schepenen dit bij de behandeling van de bezwaren (tijdens het openbaar onderzoek) uitvoerig heeft uiteengezet; dat dit standpunt kan bijgetreden worden;*

*Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat de beperkte tuindieptes van enkele percelen geen probleem vormen omdat de afstand tot de achterliggende woningen nog groot genoeg is en de percelen hun tuin kunnen richten in zuidwestelijke richting;*

*Overwegende dat, wat betreft het decreet grond- en pandenbeleid (DGPB), overeenkomstig art. 4.2.1 in dit verkavelingsproject een bescheiden woonaanbod moet worden verwezenlijkt dat gelijk is aan twintig procent, dat voor een verkaveling van 11 loten dit 2 eenheden betreft; dat in de verkavelingsvoorschriften onder het hoofdstuk 'Algemeen' wordt gesteld dat de loten 9 en 10 worden gerealiseerd volgens de normen van bescheiden woonaanbod; dat in het aanvraagformulier wordt gestipuleerd dat het bescheiden woonaanbod zal gerealiseerd worden in natura; dat overeenkomstig art. 4.2.6 §2 DGPB geldt dat bij een uitvoering in natura de verkavelaar de uitvoering van de last waarborgt ofwel door middel van een aankoopoptie ten voordele van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur ofwel door de storting van een afdoende financiële waarborg of door een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg;*

*dat aangezien het aanvraagdossier geen gegevens bevat betreffende een dergelijke aankoopoptie, in toepassing van art. 4.2.6 §2/1 DGPB bij het verlenen van een vergunning het stellen van een afdoende financiële waarborg op te leggen is; dat in een recent gelijkaardig beroepsdossier door de deputatie dit waarborgbedrag op 7.500,00 EUR per bescheiden wooneenheid werd aangenomen; dat dit bedrag voor huidige aanvraag eveneens kan worden aangehouden als afdoende waarborg; dat mits het opleggen van de van rechtswege voorziene lasten de aanvraag verenigbaar is met de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod;*

*Overwegende dat de verkavelingsvergunning omwille van voormelde reden kan worden verleend mits de volgende voorwaarden worden nageleefd:*

*- Na de definitieve oplevering van de werken moet een asbuiltpan afgeleverd worden, opgemaakt conform de specificaties van GRB-skeletcomponent GRB-Basis, laatste versie, welke beschikbaar is via <https://www.agiv.be/producten/grb/meer-over/grb-skelet> Vnieuwe-skeletspecificaties/documententemplates-en-voorbeelden.*

*De opmeting wordt door het gemeentebestuur van Lummen doorgestuurd naar het AGIV voor controle conform de specificaties kwaliteitscontrole GRB-basis die beschikbaar zijn op*

[https://www.agiv.be/-/media/agiv/producten/grb/documenten/grb-skeleUrldm141124av0as%20builtkwaliteitsspecificatiesvl 00.pdf](https://www.agiv.be/-/media/agiv/producten/grb/documenten/grb-skeleUrldm141124av0as%20builtkwaliteitsspecificatiesvl%2000.pdf) .

- De initiatiefnemer moet handelen volgens en voldoen aan de reglementeringen van de nutsbedrijven.
- De kosten verbonden aan de tussenkomst in de nutsvoorzieningen bepaald volgens de offerteberekening van Infrax dienen betaald te worden voor het bekomen van het verkoopbaarheidsattest.
- Binnen het openbaar domein zal de verkavelaar enkele bomen aanplanten. De boomsoort is te bepalen in samenspraak met de gemeentelijke diensten.
- Op elk bouwlot wordt binnen de verkavelingsvoorschriften een verplichte aanplant van 3 streekeigen hoogstambomen voorzien. De boomsoort is te bepalen in samenspraak met de gemeentelijke diensten.
- De inritten dienen aangelegd rekening houdende met eventuele bomen, verkeersborden en andere elementen op openbaar domein. In uitzonderlijke gevallen waar verantwoord, dienen -mits het verkrijgen van de nodige vergunning/toelating van de gemeente- de eventuele kosten voor de verplaatsing of aanplant van een nieuwe boom en van eventuele andere in de weg staande elementen op openbaar domein gedragen te worden door de aanvrager/verkavelaar.
- Aan alle voorwaarden moet voldaan zijn vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat zolang de opschortende voorwaarden die verbonden zijn aan de verkavelingsvergunning zelf en waarvan de naleving rust op de verkavelaar zelf, niet voldaan is, er geen verkoopbaarheidsattest zal worden afgeleverd en de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten in de zin van artikel 4.2.15. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De voorwaarden uit het advies van Infrax dienen stipt nageleefd te worden
- De voorwaarden uit het advies van Hulpverleningszone Zuid-West Limburg dienen stipt nageleefd te worden
- De voorwaarden uit het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed dienen stipt nageleefd te worden
- Er dient voldaan te worden aan het advies van de Watergroep

Overwegende dat aan de vergunning volgende last wordt verbonden:

- In toepassing van artikelen 4.2.5 en 4.2.6 DGPB is de verkavelaar verplicht handelingen te stellen opdat met de loten 9 en 10 een bescheiden woonaanbod gerealiseerd wordt, bestaande uit eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550m<sup>3</sup>. De verkavelaar waarborgt de uitvoering van de last door de storting van een financiële waarborg of door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende financiële waarborg, ten bedrage van 15.000 EUR (2 x 7.500 EUR);
  - Het lot A( ca. 2041m<sup>2</sup>) bestemd voor wegenis en groenzone zoals aangeduid op het Plan voor overdracht wegenis en het Verkavelingsplan nr 2, dient na definitieve oplevering van de wegeniswerken en de groenaanleg kosteloos overgedragen te worden aan de gemeente en ingelijfd te worden bij het openbaar wegdomein
  - De kosteloze grondafstand aan de gemeente voor inlijving bij het openbaar wegdomein dient mee opgenomen te worden in de verkavelingsakte.
- Conform artikel 4.2.16. §1 en §2 van de VCRO dient AVS-Invest NV de nodige financiële waarborg te stellen ten gunste van het gemeentebestuur. Dit ten bedrage van 100% van de raming wegenis en rioleringswerken en aanleg groenzones zoals voorzien in het dossier, zijnde 235.452,64EUR (excl. BTW) ...;
- ...

Dit is de bestreden beslissing.



#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

#### **VI. Verzoek tot Bemiddeling**

1.

De verzoekende partij vraagt in haar verzoekschrift tot vernietiging om de voorliggende betwisting desgevallend door middel van bemiddeling te beslechten.

2.

De verwerende partij verklaart ter zitting op zich geen bezwaar te hebben met het opstarten van de bemiddelingsprocedure.

3

In haar schriftelijke uiteenzetting verklaart de tussenkomende partij niet te willen ingaan op de suggestie tot bemiddeling van de verzoekende partij.

*Beoordeling door de Raad*

Artikel 42 DBRC-decreet, §1 bepaalt:

“... ”

*Ter oplossing van een voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen gebrachte betwisting kan die op gezamenlijk verzoek van de partijen of op eigen initiatief maar met akkoord van de partijen met een tussenuitspraak tot bemiddeling beslissen zolang het beroep niet in beraad is genomen.*

“... ”

In zoverre het opstarten van de procedure tot bemiddeling het akkoord van alle partijen vereist en het akkoord van alle partijen ontbreekt, kan niet worden ingegaan op de vraag van de verzoekende partij.

## VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

### A. Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste middel werpt de verzoekende partij een schending op van de artikelen 4.3.1 en 4.7.23 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het materieel motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur en van het hoorrecht.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

*16. Conform artikel 4.3.1 VCRO dient een vergunning te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften (voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken) en/of indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.*

*Artikel 4.3.1§2 VCRO stelt dat de beoordeling van de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dient te gebeuren met inachtneming van volgende beginselen:*

...

*Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om, rekening houdend met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij hij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling dient te betrekken, evenals met de in de omgeving bestaande toestand.*

*De “in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde onderzocht dienen te worden.*

*In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en waarbij de Raad dient na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen. De motivering van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening dient afdoende te zijn.*

*17. In de eerste plaats stelt verzoeker vast dat de overeenstemming met de ‘goede ruimtelijke ordening’ hoofdzakelijk werd getoetst aan algemeenheden, met name “de gangbare normen”, “het zuinig ruimtegebruik” en “een normale mate van tolerantie”, zonder toetsing in concreto aan de in de (onmiddellijke) omgeving bestaande toestand.*

- a. *Schaal (Oppervlakte loten en bouwhoogte): “Er kan gesteld worden dat dit de gangbare normen zijn voor woonprojecten in het buitengebied”*

- b. *Bouwdichtheid: De voorziene bouwdichtheid is afgestemd op de bestaande (niet correct) en gewenste bouwdiepte. Omwille van het zuinig ruimtegebruik is een verkaveling met een lagere woondichtheid niet meer aanvaardbaar.*
- c. *Diepte van de tuinen ter hoogte van 1 t.e.m. 4 bedraagt 10 meter “hetgeen een gangbare norm betreft”.*

*De criteria van schaal, de kleine oppervlakten van de loten, de (te hoge) bouwhoogte (en het daarmee samenhangende aantal bouwlagen) enerzijds en de bouwdichtheid anderzijds maakten juist het voorwerp uit van de bezwaren van verzoeker en de andere burens en waren de (belangrijkste) grieven in het kader van het administratief beroep.*

*Zoals hierboven reeds werd aangehaald vloeien de hinderaspecten (privacyhinder, inkijk, ...) in hoofde van de buurtbewoners juist voort uit de vooropgestelde schaal en bouwhoogten en de bouwdichtheid van de verkaveling.*

*De motiveringsplicht van verwerende partij diende dan ook juist met betrekking tot deze criteria des te zorgvuldiger en afdoende te gebeuren.*

*18. In dit verband verwijst verzoeker alvast naar artikel 4.6.7§2 VCRO dat bepaalt dat de wijziging van de verkavelingsvergunning moet worden geweigerd als de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.*

*Verzoeker meent dat deze quotumregeling, gelet op de ratio legis ervan, en gelet op artikel 10 en 11 van de Grondwet en het gelijkheidsbeginsel, mutatis mutandis van toepassing is op de verkavelingsaanvraag van een te verkavelen binnengebied, ingesloten tussen en omringd door woningen.*

*Verzoeker meent immers dat dezelfde mate van inspraak moet worden gerespecteerd tussen de eigenaars van een kavel bij de aanvraag voor het wijzigen van een reeds bestaande verkaveling enerzijds en de eigenaars van aanpalende percelen aan het te verkavelen binnengebied bij de aanvraag voor het verkavelen van dit binnengebied anderzijds.*

*In casu moest worden vastgesteld dat meer dan de helft van de eigenaars van aanpalende kavels aan een aan te snijden binnengebied een bezwaar indienden tegen een verkavelingsvergunningsaanvraag voor het aansnijden van dit binnengebied, en dat dit bezwaar op ruimtelijke motieven gebaseerd. Om die reden alleen al meent verzoeker dat minstens de ingediende bezwaren des te zorgvuldiger en beoordeeld, behandeld en gemotiveerd dienden te worden.*

*19. De motivering van verwerende partij met betrekking tot de bouwhoogte (en dus ook het aantal bouwlagen) en de schaal van de woonloten is beperkt tot “Er kan gesteld worden dat dit gangbare normen zijn voor woonprojecten in het buitengebied”.*

*Zoals hierboven reeds werd uiteengezet, bedraagt de gemiddelde nokhoogte t.o.v. het maaiveld bedraagt in het binnengebied tussen de Bovenstraat-Populierenstraat-Willekensbergstraat 6,93m.*

*Er is daarbij geen enkele woning in de onmiddellijke omgeving die de een nokhoogte van 10 meter overstijgt. Een nokhoogte van 11 meter, zoals voorzien in de verkaveling, lijkt dan ook niet inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.*

*Zoals hierboven reeds aangehaald, blijkt dat de omliggende percelen in het gebied Bovenstraat-Populierenstraat en de bouwpercelen ter hoogte van de Gildelstraat (eveneens in woongebied met landelijk karakter) in oppervlakte merkbaar groter zijn als de oppervlakte van de voorziene woonloten.*

*Bovendien kan ook verwezen worden naar de recente toegestane verkaveling "Schalbroek", waarbij de loten voor open bebouwing een gemiddelde oppervlakte hebben 739,13m<sup>2</sup>.*

*20. Een loutere verwijzing naar de (welke?) "gangbare normen in het buitengebied" en de beleidskeuze van zuinig ruimtegebruik, volstaan alleszins niet voor een afdoende en in concreto motivering van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de in de omgeving bestaande toestand.*

*De motivering van verwerende partij met betrekking tot de schaal (bouwhoogte en de schaal van de woonloten) houdt hoegenaamd geen rekening met de "in de omgeving bestaande toestand.*

*Dergelijke motivering kan in het licht van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO en van de (materiële) motiveringsplicht, niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*De verwerende partij diende integendeel concreet en aan de hand van zekere en precieze gegevens na te gaan of de aanvraag qua bouwhoogte enerzijds en qua schaal van de woonloten anderzijds verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening..*

*Zij dient hierbij in het bijzonder rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, waaronder de aanpalende woningen van bezwaarindieners en beroepsindieners, waaronder de woning van verzoeker.*

*Een "algemene" overweging, dat deze nokhoogtes/schaal "voldoen aan de gangbare normen voor woonprojecten in het buitengebied", maakt een stijlformule uit.*

*Het is daarbij alleszins niet duidelijk welke 'algemeen geldende normen' de verwerende partij precies bedoelt en wat die 'gangbare normen in het buitengebied' inzake de nokhoogte (en aantal bouwlagen) en inzake de schaal van woonkavels dan precies voorschrijven.*

*Verzoeker verwijst per analogie naar de uitspraak van Uw Raad voor Vergunningsbetwsitingen (3ek.) van 29 maart 2016, nr A/1516/0865, hieromtrent:*

*...*

*21. Een concrete aftoetsing met de verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand dient te gebeuren. De verwerende partij heeft dit nagelaten en vervalt op dit punt te zeer in stijlformules en algemeenheden, zodat het niet zonder meer volstaat te stellen dat "dit de gangbare normen zijn voor woonprojecten in het buitengebied"" voor wat betreft de bouwhoogte en de schaal van de voorziene percelen.*

*Het eerste middel blijkt dan ook om deze reden alleen al gegrond.*

22. Dezelfde redenering gaat ook op met betrekking tot de grief inzake mobiliteitsimpact, waarbij de in de omgeving bestaande toestand niet werd betrokken bij de beoordeling van de verkaveling.

De motivering is immers beperkt tot een (vage) algemeenheid, met name dat “een zuiver woonproject een laagdynamische activiteit vormt die geen abnormale hinder met zich meebrengt”.

Hierbij werd door verwerende partij geen rekening werd gehouden met de bestaande, concrete toestand: dat de nieuwe wegenis uitkomt op een smalle eenbaansweg, waardoor er wel degelijk verkeersconflicten en opstoppen te vrezen zijn.

Bovendien wordt in de verkavelingsvoorschriften (artikel 1.1.2.) naast het wonen een nevenbestemming toegestaan, complementair aan het wonen (zoals dokterskabinet, tandarts, boekhouder, ontvangsbureel verzekeringsagent, architect, kapper)...

Deze nevenbestemmingen zijn wel degelijk van die aard dat zij bijkomend verkeer in de verkaveling genereren.

Gelet enerzijds op het bijkomend verkeer dat de toegestane nevenbestemmingen genereren enerzijds en het feit dat de voorziene toegangsweg uitkomt op een smalle eenbaansweg maakt dat de circulatie zal overbelast worden.

De motivering dat het zou gaan om “een zuiver woonproject” blijkt hoe dan ook feitelijk onjuist, waardoor er opnieuw een schending voorligt van artikel 4.3.1. VCRO is samenlezing met artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en het materieel motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

23. Ten derde stelt verzoeker vast dat klaarblijkelijk niet “de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening in functie van een aantal criteria” werd beoordeeld, maar wel “het (al dan niet) teweegbrengen van abnormale hinder”:

- a. Mobiliteitsimpact: “De mobiliteitsimpact op de omgeving brengt geen abnormale hinder met zich mee”,
- b. Tuindieptes: “hetgeen redelijkerwijze afdoende is om abnormale privacyhinder in de omgeving uit te sluiten.”
- c. Bodemreliëf – hinderaspecten: “Indien de kavels worden ingericht conform de voorziene verkavelingsvoorschriften, zal dit geen aanleiding geven tot abnormale privacyhinder”

Verwerende partij dient in toepassing van artikel 4.3.1. VCRO het aangevraagde (in concreto) te beoordelen op haar overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, waarbij (alle) hinderaspecten en het (algemeen) gebruiksgenot in deze beoordeling betrokken dienen te worden.

De beoordeling van de overeenstemming met de “goede ruimtelijke ordening” kan alleszins niet gelijkgesteld worden met de toets door de burgerlijke rechter in het kader van artikel

544 BW m.b.t. “abnormale burenhinder”, waardoor de nabuur recht heeft op een rechtmatige en passende compensatie.

Daarbij merkt verzoeker nog op dat het blijkbaar aan verzoeker en de andere bezwaarindieners zelf is om gepaste maatregelen te nemen om aan de (abnormale) hinder tegemoet te komen, immers wordt aangeraden dat de eigenaars van aanpalende kavels een groenscherm kunnen plaatsen zodat zij geen privacyhinder meer ondervinden:

“dat de eigenaars van de omliggende kavels daarenboven een groenscherm kunnen plaatsen indien zij dit wensen”.

Dit maakt dan toch alleszins geen afdoende motivering uit van de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

De vaststelling dat er geen sprake zou zijn “abnormale (buren)hinder”, waarbij tegelijk aan de hinderlijdende erven alvast wordt aangeraden compenserende maatregelen te nemen, betekent toch niet dat er ook sprake zou zijn van overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving?!

Verwerende partij dient daarbij niet alleen rekening te houden met de hinderaspecten, maar moet ook de overeenstemming beoordelen met het criterium “gebruiksgenot”, hetgeen zij in de beoordeling met de goede ruimtelijke ordening niet heeft gedaan.

24. Verzoeker stelt daarnaast vast dat voor de toetsing van het criterium “woondichtheid” in ieder geval uitgegaan wordt van feitelijk onjuiste gegevens, met name dat de bouwdichtheid in de omgeving ca. 11 woningen per hectare zou bedragen.

Zoals hierboven reeds werd aangehaald bedraagt de huidige bouwdichtheid van het gebied Populierenstraat – Bovenstraat 7,6 woningen per hectare.

De woningdichtheid rond de aan de Bovenstraat grenzende Gildestraat, ten westen van de Schalbroekstraat, een gebied dat eveneens gelegen is in woongebied met landelijk karakter, bedraagt slechts 4,9 woningen per hectare.

Het uitgangspunt van verwerende partij dat de bouwdichtheid in de omgeving 11 woningen per hectare zou bedragen, is hoe dan ook feitelijk onjuist, waardoor opnieuw een schending voorligt van artikel 2 en 3 van de wet uitdrukkelijke motivering bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Daarbij stelt verzoeker vast dat verwerende partij het gegeven in acht neemt dat de woondichtheid in het woninguitbreidingsgebied ten oosten van de schalbroekstraat 24 woningen per hectare zou bedragen.

Dit is echter geen relevant gegeven voor de beoordeling van het aangevraagde, nu de vergelijking niet kan opgaan tussen de woondichtheid van de sociale woonwijk, die heel andere karakteristieken vertoont dan de onmiddellijke omgeving van de verkaveling en gelegen is in woninguitbreidingsgebied, dat per definitie bestemd voor groepswoningbouw enerzijds en de woondichtheid in het woongebied met landelijk karakter anderzijds. Ook in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd de opdeling gemaakt tussen de twee gebieden.

*Bovendien wordt in de beoordeling de woondichtheid in de omgeving rond de Gildestraat niet betrokken, hoewel dit wel gelegen is in woongebied met landelijk karakter.*

*Evenmin wordt rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand van het natuurgebied en agrarisch gebied.*

*Het motief dat de woondichtheid in de sociale woonwijk aan de Schalbroekstraat 24 w/ha zou bedragen is dan ook niet pertinent in de beoordeling.*

*De vergunningverlenende overheid dient, wat de onmiddellijke omgeving betreft, deze onmiddellijke omgeving correct te omschrijven, hetgeen niet gebeurde in de bestreden beslissing.*

*25. De bezorgdheden inzake bouwdichtheid werd daarbij ook al uitvoerig aangegeven in het beroepsschrift van verzoeker en de burens in het administratief beroep:*

*...*

*Verwerende partij diende aldus des te zorgvuldiger moeten motiveren waarom deze woondichtheid alsnog verenigbaar met de bestaande omgeving, en dus met de woondichtheid van de woningen in het binnengebied zou zijn.*

*Per analogie: Hoewel in woongebied met landelijk karakter bebouwing tot de normale mogelijkheden behoort, heeft dit niet automatisch tot gevolg dat eender welk gebouw op eender welke afstand van andere gebouwen, waaronder woningen, kan worden ingeplant. Telkens zal de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in concreto dienen te gebeuren. Daarbij mag van een behoorlijk handelend bestuur worden verwacht dat het zorgvuldig onderzoekt of de inplantingsplaats zoals voorzien in de aanvraag wel verantwoord is. Dit geldt des te meer nu tijdens het openbaar onderzoek bezwaren zijn ingediend die betrekking hebben op de concrete inplanting van het project, onder meer door de verzoekende partijen. (RvSt nr; 207595, 23 september 2010)*

*26. Verwerende partij lijkt dan ook enkel uit te gaan van de beleidsmatig gewenste toestand voor de woondichtheid: "Omwille van het zuinig ruimtegebruik is een verkaveling met een lagere woondichtheid niet meer aanvaardbaar."*

*Voor de toetsing van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening moet het aangevraagde conform artikel 4.3.1§2,2° VCRO in de eerste plaats beoordeeld worden in vergelijking met de (feitelijk correcte) bestaande plaatselijke toestand en niet enkel en alleen met de beleidsmatig gewenste toestand, nl 'zuinig ruimtegebruik'.*

*Tenslotte merkt verwerende partij op dat de motivering inzake het 'tuin-tegen-tuin'-principe ook niet pertinent is bij de beoordeling van de woondichtheid en privacyhinder die verzoeker heeft aangekaart, nu geen rekening werd gehouden met de in concreto aangekaarte situatie ter plaatse, met name dat het gebied op een helling gelegen is, waardoor de inkijk niet alleen ontstaat doordat de gevels te dicht op elkaar ingeplant zouden zijn, maar juist doordat door de reliëfverschillen vanuit de "woningen uit de verkaveling" – die een hogere nokhoogte hebben dan de omliggende woning, recht kan worden ingekeken in de tuinen en woningen van de omliggende percelen.*

*Het feit dat de omliggende percelen een diepere tuin hebben, maakt ook niet dat er minder hinder en minder privacy bestaat voor deze omliggende percelen. De tuinen van de omliggende percelen maken deel uit van de eigendommen van de omliggende burens,*

waarbij zij ook in hun tuinen recht hebben op rust en privacy en zo weinig mogelijk inkijk en hinder.

*Per analogie verwijst verzoeker nog naar de volgende uitspraak van de Raad van State: Het bezwaar, wat betreft de mogelijke esthetische/visuele hinder die de vergunde werken met zich mee zouden kunnen brengen, is niet beperkt tot de geluidsschermen, maar omvat ook de "tunnel-brug" en heeft dus betrekking op het project in zijn geheel. De standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar houdt slechts een gedeeltelijke beantwoording van het bezwaar in, met name enkel wat de visuele hinder van de geluidsschermen betreft, en biedt zodoende geen antwoord op het bezwaar inzake het project als geheel. (RvSt. Nr. 215301, 23 september 2011)*

*Verwerende partij dient rekening te houden met het gebruiksgenot, hetgeen zij in de beoordeling met de goede ruimtelijke ordening niet heeft gedaan.*

*Gelet op al het voorgaande is de bovenvermelde motivering onjuist, onafdoende en onzorgvuldig opgesteld, waardoor een schending voorligt van het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en artikelen 2 en 3 Wet Uitdrukkelijk Motivering Bestuurshandelingen.*

*Het middel blijkt om alle aangehaalde redenen eveneens gegrond.*

*27. Tenslotte stelt verzoeker vast dat de vergunningsbeslissing rechtstreeks steunt op een onregelmatige tussenkomst, middels nota en aanwezigheid ter hoorzitting, door dhr. Johan Sauwens.*

*Ter motivering van de vergunningsbeslissing wordt uitdrukkelijk gesteund op de nota en motivatie van dhr. Johan Sauwens: "Tijdens de hoorzitting bracht de aanvrager (lees: dhr. Johan Sauwens) een motivatie bij voor dit ontwerp; dat de deputatie dit standpunt bijtreedt, nl."*

*Conform bovenvermelde regelgeving en conform de aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur, kan een beslissing enkel steunen op regelmatige, in rechte aanvaardbare, motieven.*

*Dhr. Johan Sauwens, zaakvoerder van Johan Sauwens bvba, was op de hoorzitting aanwezig, namens de verkavelende partij AVS-Invest NV.*

*Echter deze aanwezigheid op de hoorzitting en de door hem neergelegde nota blijken onregelmatig, waardoor de bestreden beslissing hierop ook niet kan steunen.*

*De aanwezigheid op een hoorzitting voor de deputatie maakt immers een proceshandeling uit, waarbij men conform artikel 440 Ger.W. en artikel 728 Ger.W. hetzij 'in persoon' moet aanwezig zijn, hetzij vertegenwoordigd moet zijn door een advocaat.*

*Dhr. Johan Sauwens kon dan ook niet verschijnen op de hoorzitting namens AVS Invest, van wie hij geen zaakvoerder of bestuurder is, gelet op het feit dat hij geen advocaat is.*

*De vertegenwoordiging, door neerlegging van de nota en door aanwezigheid op de zitting, is dan ook behept met een onregelmatigheid, waardoor de beslissing, die hierop steunt, zelf ook aangetast werd door een onregelmatigheid: zij vindt haar steun immers in een onregelmatige en dus te weren nota.*



28. De vaststaande rechtspraak van de Raad van State inzake de hoorplicht in de administratieve beroepsprocedure luidt als volgt:

...

*De bestreden beslissing van verwerende partij steunt rechtstreeks op de nota die door dhr. Sauwens werd neergelegd op de hoorzitting.*

*Verzoeker beschikte pas bij aanvang van de hoorzitting over deze nota van dhr. Sauwens.*

*Gelet op voormelde rechtspraak moet dan ook een schending worden vastgesteld van artikel 4.7.23§1 VCRO en het algemeen beginsel inzake de hoorplicht.*

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

*Ons college wenst er op te wijzen dat de motivering ter zake omstandiger is dan de verzoekende partij doet uitschijnen.*

*Ons college stelde terzake meer bepaald betreffende de schaal, de oppervlakte van de loten en de bouwhoogte:*

...

*Uit de bovenstaande beoordeling blijkt dat ons college inderdaad o.a. gesteld heeft dat de oppervlakte en de bouwhoogte gangbare normen betreffen in het buitengebied - hetgeen door de verzoekende partij op zich overigens niet weerlegd wordt - maar dat het zich daar in de bestreden beslissing geenszins heeft toe beperkt.*

*Ons college heeft immers wel degelijk beoordeeld dat er in de bestaande omgeving nog woningen voorkomen met twee bouwlagen, hetgeen tevens kan vastgesteld worden in het fotomateriaal van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (zie inventaris stuk nr. 12.4) en in het bijkomend fotomateriaal dat werd bijgebracht door de nv AVS-invest (zie inventaris stuk nr. 12.5). Deze motivering wordt door de verzoekende partij overigens niet ontkracht. Integendeel, de verzoekende partij brengt fotomateriaal bij waaruit zulks zelfs manifest blijkt (zie o.a. foto verzoekschrift p. 6).*

*De verzoekende partij brengt nu voor het eerst in de procedure bij uw Raad wel een uittreksel uit het digitaal hoogtemodel Vlaanderen bij waaruit blijkt dat een nokhoogte van 11 meter niet zou voorkomen in de onmiddellijke omgeving en dat de gemiddelde nokhoogte in het binnengebied tussen de Bovenstraat – Populierenstraat – Willekensbergstraat 6,93 m zou bedragen, maar slaagt daarmee niet aan te tonen dat ons college het voorschrift van maximaal 11 meter nokhoogte onzorgvuldig of kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.*

*Uit dit model blijkt immers dat er eveneens behoorlijk wat woningen zijn die een nokhoogte tussen +- 8 à 10 meter nokhoogte hebben. De verzoekende partij miskent overigens het gegeven dat voor de loten 5 t.e.m 8 van de verkaveling een maximale bouwhoogte van 7 meter geldt (zie inventaris stuk nr. 5.1.10, p. 4, artikel 2.1.3.). De verzoekende partij miskent meer algemeen ook nog dat het om maximale nokhoogtes gaat, die een concrete beoordeling zullen kennen in de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen.*

*Ons college kon dus wel degelijk op kennelijk niet-onredelijke wijze oordelen dat een maximale bouwhoogte van 11, dan wel 7 meter (voor de loten 5 t.e.m. 8) de goede ruimtelijk ordening ter plaatse niet schendt. Deze maxima wijken hoegenaamd niet sterk af van de aanwezige nokhoogtes.*

*Het zijn bovendien louter maximale voorschriften, die hun concrete invulling moeten krijgen bij de stedenbouwkundige vergunningverlening. Ons college stelde in dat kader vast dat de verkavelingsvoorschriften in elk geval voldoende waarborgen inhouden inzake harmonie naar de omliggende kavels toe. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkael, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz. (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.) (zie inventaris stuk nr. 5.1.10, p. 5, artikel 2.1.4)*

*Bovendien wijdde ons college een zeer omstandige en zorgvuldige beoordeling aan de aanwezigheid van tuinzones die uiteraard in rekening moet gebracht worden om de hinderaspecten privacyhinder en inkijk te beoordelen, die de verzoekende partij beweert te zullen ondervinden als nadelig effect van een verschil in nokhoogte.*

*Zo stelde ons college bijvoorbeeld omtrent het lot nr. 10, zijnde het enige lot dat grenst aan het perceel van de verzoekende partij - meer bepaald zijdelings aan diens achtergelegen tuinzone - dat de woning op lot 10 wordt omgeven door een Z-georiënteerde tuin, waardoor ook deze woning zich eerder naar de Z-zijde dan naar de noordelijk gelegen achterkant zal richten. Deze achtergelegen tuinzone - die zelf niet grenst aan het perceel van de verzoekende partij - is 10 m diep. Gezien zijn omvang en zijn naar het zuiden gerichte oriëntatie is het inderdaad evident dat dit de zone betreft die op zijn minst hoofdzakelijk voor de tuinbeleving benut zal worden.*

*Tussen de woning van de verzoekende partij en de woning die mogelijk kan worden opgericht ingevolge de verkaveling op lot nr 10, ligt bovendien +- 30 m tuinzone (achtertuin van verzoekende partij + 4,80 m tuinzone van lot nr. 10). Er valt in redelijkheid niet in te zien hoe de verzoekende partij privacyhinder en inkijk zou kunnen ondervinden van een lot waar op maximaal 11 meter bouwhoogte kan gebouwd worden terwijl zijn eigen woning volgens het door de verzoeker bijgebrachte digitaal hoogteplan 7,29 meter nokhoogte bedraagt en terwijl tussen de woningen een afstand van +- 30 meter gelegen is. De louter overtoollige opmerking van ons college dat de verzoekende partij steeds een groenafsluiting kan zetten indien wenselijk, is uiteraard niet foutief noch onwettig.*

*Wat de bouwdichtheid betreft oordeelde ons college verder nog:*

*...*

*De verzoekende partij betwist in wezen niet dat een woningdichtheid van 15,7 woningen per hectare aanvaardbaar is het buitengebied. Het richtinggevend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen schrijft inderdaad voor dat een dichtheid van minimaal 15 woningen per hectare als een dichtheid eigen aan een kern in het buitengebied te beschouwen is (ter vergelijking: voor stedelijke gebieden is dit minimaal 25 woningen per hectare).*

*De verzoekende partij stelt wel dat de dichtheid van de bestaande (onmiddellijke) omgeving andere dichtheden zou kennen dan de door ons college vermelde 11w/ha. De verzoekende partij beperkt zich hier echter tot een blote bewering, zonder dat zij zulks concreet staft of aannemelijk maakt.*

*De verzoekende partij heeft hiermee niet concreet aangetoond dat de beoordeling van ons college inzake het aanvaardbaar karakter van de bouwdichtheid onzorgvuldig of kennelijk onredelijk is.*

*Ook de beoordeling van ons college met betrekking tot de mobiliteitsimpact is niet kennelijk-onredelijk. De motivering luidt als volgt:*

*...*

*Ons college kon terecht stellen dat het in casu om een woonproject gaat gezien de hoofdbestemming van de gebouwen woningen zijn. Dat bepaalde nevenbestemmingen zijn toegelaten is eigen aan het woongebied. De concrete beoordeling van een welbepaalde nevenbestemming aan de goede ruimtelijke ordening, o.a. inzake mobiliteitsimpact, gebeurt bij de beoordeling van een concrete stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.*

*Daar waar de verzoekende partij ook nog stelt dat artikel 4.6.7 § 2 VCRO mutatis mutandis van toepassing zou zijn op de verkavelingsaanvraag van een te verkavelen binnengebied, ingesloten tussen en omringd door woningen, geldt dat de verzoekende partij hierbij aan rechtsvorming doet, hetgeen uiteraard in casu de bevoegdheid van de Vlaamse decreetgever is. Er is geen rechtsgrond voor de door de verzoekende partij voorgestelde toepassing.*

*...*

3.

In haar schriftelijke uiteenzetting weerlegt de tussenkomende partij het eerste middel als volgt:

*“ ...*

*1. Eerste middelonderdeel*

*...*

**15.**

*Artikel 4.3.1, §1, VCRO bepaalt hetgeen volgt:*

*...*

*Artikel 1.1.4. VCRO stipuleert hetgeen volgt:*

*De bestreden beslissing werd genomen met inachtnaam van bovenvermelde bepalingen.*

**16.**

*Bij haar beslissing dient de overheid de formele motiveringsplicht – niet deze van de Wet Motivering Bestuurshandelingen maar wél deze zoals specifiek verankerd in artikel 4.7.21 VCRO – in acht te nemen. Om die reden moeten alle beslissingen uitdrukkelijk worden gemotiveerd en moet de motivering de afdoende juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen.*

*Belangrijk hierbij is dat de overheid niet op elk bezwaar afzonderlijk moet antwoorden; het afdoende karakter van de motiveringsplicht beoordeeld op basis van het gehele dossier.*

*Uit wat hieronder werd uiteengezet blijkt duidelijk dat in casu geen schending van de motiveringsplicht, noch van het zorgvuldigheidsbeginsel, noch van het redelijkheidsbeginsel kan worden weerhouden.*

*(1) Algemeen*

**17.**

*De essentie van het betoog van verzoekende partij komt erop neer dat sommige decretale beoordelingselementen niet afdoende werden gemotiveerd. Meer bepaald zou sprake zijn van stijlformules.*

*In algemene zin moet worden opgemerkt dat de bestreden beslissing is uitgegaan van het gegeven dat op het niveau van de stedenbouwkundige aanvragen (aanvragen voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen) nog een afdoende stedenbouwkundige toets moet worden doorgevoerd, rekening houdend met uitdrukkelijk opgelijste beoordelingsaspecten. Meer bepaald zal steeds een toets moeten gebeuren aan de verenigbaarheid met de omgeving, zoals blijkt uit de expliciete verkavelingsvoorschriften ter zake. De bestreden beslissing stelt duidelijk als volgt:*

*...*

*Telkens wanneer een specifiek decretaal beoordelingselement behandeld wordt in de bestreden beslissing, moet een en ander aldus samengelezen worden met de algemene vaststelling, gedaan in de bestreden beslissing, dat bij de tenuitvoerlegging van de verkaveling een specifieke toets aan de harmonie met de omgeving dient te gebeuren.*

*(2) Nopens de functionele inpasbaarheid en visueel vormelijke elementen, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid*

#### **18.**

*De nabije omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door een **verscheidenheid aan typologieën en verschijningsvormen**. Zo komen er in de Populierenstraat zowel open en halfopen woningen als meergezinswoningen voor. De aanwezige woningen hebben een variërend gabariet van 1 tot 2 bouwlagen onder hellend dak.*

*Bij wijze van voorbeeld wordt verwezen naar volgende woningen/meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving:*

*[figuur]*

*Voorliggend verkavelingsproject maakt het mogelijk om woningen van het open type te voorzien bestaande uit maximaal 2 bouwlagen. De dakvorm is vrij te kiezen. De woningen kunnen maximaal 2 bouwlagen omvatten met een maximale kroonlijsthoogte van 6 à 7m. De maximale nokhoogte bedraagt 11m.*

*Een aansluiting van het binnengebied is mogelijk. De loten worden alle voorzien van het type open bebouwing, al dan niet met een schakelvolumen. Met dit type wordt ingespeeld op de bebouwing aan de randen van het gebied en in de onmiddellijke omgeving. De ontwikkeling zal geen afbreuk doen aan het landelijke, rustige karakter.*

#### **19.**

*Verzoekende partij stelt dat voorliggend project het landelijk karakter van de nabije omgeving schendt door de toegelaten bouwdichtheid.*

*Het project voorziet 11 percelen op een totaal plangebied van 0,7 ha. Dit betreft een bouwdichtheid van 15,7 woningen/ha. Dergelijke bouwdichtheid stemt overeen met de in de omgeving voorkomende dichtheden. De densiteit van 15,7 woningen/ha is in de feiten zeker niet ongebruikelijk wanneer we de naastgelegen ontwikkelingen bekijken.*

#### **20.**

*De aanvraag past aldus zowel naar functie, schaal als ruimtegebruik in de nabije omgeving.*

*De bestreden beslissing is aldus niet kennelijk onredelijk nu de volgende extensieve motivatie is opgenomen:*

...

**21.**

*Ten overvloede kan worden verwezen naar de rechtspraak van Uw Raad, die een schorsingsberoep tegen een nieuwe verkaveling, gestoeld op de hogere dichtheid daarvan, afgewezen heeft, aangezien niet te ontkennen valt*

...

*Deze stelling van Uw Raad vindt grondslag in de principes inzake zuinig ruimtegebruik zoals onder meer verankerd in artikel 1.1.4 VCRO. (Artikel 1.1.4 VCRO omvat de doelstellingen van een goede ruimtelijke ordening en dient mee betrokken te worden bij de toetsing van vergunningsaanvragen (artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO). Artikel 1.1.4 VCRO zet in op een duurzaam en dus zuinig ruimtegebruik, aangezien de ruimte moet worden beheerd "zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang worden gebracht".)*

*Het is daarbij passend om te wijzen op volgende gegevens, recent bekend gemaakt op de website van Ruimte Vlaanderen (1 maart 2016):*

...

*(3) Nopens de mobiliteitsimpact*

**22.**

*Het project kadert binnen de afwerking van een reeds ontwikkeld gebied.*

*Gelet op de schaal van de verkaveling en de ligging van het project dient redelijkerwijs aangenomen te worden dat het project geen aanleiding zal geven tot onaantvaardbare hinder inzake mobiliteit.*

*Het project wordt ingericht als zijnde een woonerf, waar de zwakke weggebruiker primeert ten opzichte van het gemotoriseerd verkeer.*

**23.**

*Daarenboven stelt zich de vraag of de ontsluiting ook maar enige hinder teweeg kan brengen aan verzoekende partij, nu het project ontsloten wordt via de Populierenstraat en niet via de Bovenstraat (waar verzoekende partij woonachtig is).*

*[figuur]*

**24.**

*In die zin motiveert verwerende partij dan ook afdoende dat geen mobiliteitshinder kan worden verwacht:*

...

*(4) Nopens vermeende hinderaspecten (privacy, inkijk en geluidshinder) en gebruiksgenot*

**25.**

*Vooreerst moet worden opgemerkt dat verzoekende partij niet concreet aangeeft op welke specifieke hinder op het vlak van inkijk of privacy ondergaan zou moeten worden. De hinderaspecten worden slechts in zeer algemene termen opgeworpen, zonder dat dit gespecificeerd wordt door enige concrete aanwijzingen.*

**26.**

*De verkaveling werd ontwikkeld volgens een tuin-tegen-tuinprincipe, hetgeen de beste garanties oplevert op vlak van privacy. In de verkaveling is daarnaast ook naar inplanting rekening gehouden met het respecteren van de privacy naar de omliggende woningen. De nieuwe woningen worden op een voldoende grote afstand van de bestaande woningen voorzien. Ook de oriëntatie van de woningen is afgestemd op de ligging binnen de verkaveling. Door het voorzien van een brede zijtuinstrook op de loten 5 tot en met 9 zullen deze woningen zich iet enkel naar achteren richten maar eerder naar de zijkant. Dit is namelijk om de meest gunstige oriëntatie naar bezonning te kunnen verkrijgen. De woning op het lot 10 wordt georiënteerd door een zuidgeoriënteerde tuin. Deze woning heeft verschillende mogelijkheden om zich op een aangepast wijze te oriënteren, rekening houden met privacyaspecten. De overige woningen beschikken over een achtertuin met gangbare tuindiepte van minstens 10 meter waardoor de privacy ten aanzien van de achterliggende woningen gegarandeerd blijft. Tot slot is in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen dat er per lot minstens 2 streekeigen hoogstambomen aangeplant moeten worden in de tuinzone. Deze zullen ontegensprekelijk ook hun waarde hebben in het respecteren van de privacy.*

*Voorliggend project wordt aldus geconcipeerd volgens een tuin-tegen-tuinprincipe, waardoor de hinder inzake privacy tot een aanvaardbaar niveau beperkt wordt.*

*De voorziene bouwzones worden op voldoende afstand van de bestaande woningen voorzien. Bovendien worden de woningen naar oriëntatie toe afgestemd op basis van de ligging die ze hebben binnen de verkaveling. Door de typologie van de woning af te stemmen op de oriëntatie wordt de privacy naar de omgeving toe maximaal gerespecteerd.*

*Wat de tuindieptes betreft, moet worden onderlijnd dat:*

- *De betrokken tuinen (met dieptes < 10m) geplaatst worden ten overstaan van de tuinen aan de Bovenstraat 11-13-15, dewelke vrij diep zijn, zodanig dat de gevelafstanden tussen de woningen aan de Bovenstraat en de nieuwe woningen minstens 28m betreffen, hetgeen redelijkerwijs afdoende is om abnormale privacyhinder in een woonomgeving uit te sluiten.*

*Het tuin-tegen-tuin-principe vormt hier aldus een belangrijke waarborg.*

*[foto]*

- *Gewerkt wordt met brede ZW-georiënteerde zijtuinstroken op de loten 5 t.e.m. 9, zodanig dat de betrokken woningen zich eerder naar de zijkant dan naar de achterkant zullen richten (meest gunstige oriëntatie op het vlak van bezonning).*
- *De woning op lot 10 omgeven wordt door een Z-georiënteerde tuin, waardoor ook deze woning zich eerder naar de Z-zijde dan naar de noordelijk gelegen achterkant zal richten.*
- *Gewerkt wordt met een woonerftypologie, waarbij ook de voortuinen vrij ruim zijn en daarenboven afgebied worden met een groenstrook langs de erfweg, zodat een globaal kader van 'wonen in het groen' ontstaat.*

## **27.**

*Verwerende partij motiveert aldus op afdoende wijze hetgeen volgt:*

*...*

**28.**

*Om de privacy en de beleving voor de onmiddellijke omgeving nog beter te kunnen garanderen wordt de volgende conditie opgenomen in de bestreden beslissing:*

...

**29.**

*Tot slot moet worden opgemerkt dat:*

- *Het perceel van verzoekende partij zelf dichtbebouwd is; enige hinder op inkijk wordt hierdoor zelf beperkt. Dezelfde redenering moet worden aangehaald wat betreft de niet-nader gepreciseerde zogezegde vermeende vermindering van het genotsrecht;*
- *De afstand van de woning op ruimte afstand gelegen is van het dichtstbijzijnde te bouwen eenheid. Schaduwhinder is aldus onmogelijk. Eventuele schaduw in de tuinzone is afkomstig van de bebouwing opgenomen op het perceel van verzoekende partij zelf.*

*[figuur]*

**30.**

*Gelet op bovenstaande kan bezwaarlijk worden gesteld dat er sprake is van overdreven hinder en moet zelfs het belang van verzoeker bij het middel in vraag worden gesteld.*

### **c) Weerlegging overige argumenten**

**31.**

*Daar waar verzoekende partij zich in zijn feitenschets baseert op het verdwijnen van 'rust' door het bebouwen van het projectgebied, moet worden onderlijnd dat de verkaveling is gelegen in een tot wonen bestemd gebied (woongebied met landelijk karakter volgens gewestplan). Uw Raad stelt hierover als volgt:*

...

*Tussenkomende partij doet aldus opmerken dat verzoekende partij geen 'recht' heeft op een uitzicht zonder woningen, net nu het project gesitueerd wordt in bestaand woongebied conform het gewestplan.*

*In woongebieden zijn weliswaar groene elementen toelaatbaar, maar dat neemt volgens de Raad van State niet weg dat :*

...

*Verzoekende partijen kunnen zich moeilijk beklagen dat er op het betrokken perceel uiteindelijk zal worden gebouwd nu dit strookt met de bestemming 'woongebied met landelijk karakter'.*

**32.**

*De verwijzing van verzoekende partij naar artikel 4.6.7, § 2 VCRO in dit kader is niet relevant aangezien dit artikel in casu geen toepassing vindt. Dat artikel bepaalt dat de wijziging van de verkavelingsvergunning moet worden geweigerd als de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.*

*In casu gaat het niet om een wijziging van een verkavelingsvergunning en is er ook geen sprake van een oorspronkelijke vergunning die aan deze verkavelingsvergunning voorafgaat.*

*Verzoeker meent dat hij de principes van artikel 4.6.7, § 2, VCRO ‘per analogie’ kan uitbreiden naar voorliggend dossier. Evenwel is voormelde bepaling een uitzonderingsregeling op de algemene regel dat het bestuur, behoorlijk geïnformeerd door de voorziene participatieprocessen, discretionair oordeelt over aanvragen. Dergelijke uitzonderingen zijn van restrictieve interpretatie en kunnen niet naar believen ‘per analogie’ worden toegepast.*

*Overigens stelt artikel 4.6.7, §2, VCRO dat de ‘verplichte weigering’ enkel geldt bij 50% “gegronde” en op ruimtelijke motieven gebaseerde bezwaren. In eerste en tweede administratieve aanleg werden de bezwaren nu niet gegrond geacht door de resp. vergunningverlenende overheden.*

#### **d) Conclusie**

##### **33.**

*Gelet op hetgeen hierboven werd uiteengezet is kan geen inbreuk worden weerhouden van de artikelen 4.3.1 VCRO en van de (strikt juridisch gezien niet toepasselijke) artikelen 2 en 3 van de Wet Motivering Bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het materieel motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.*

*Wat de motiveringsplicht betreft moet, behoudens hetgeen hierover reeds werd uiteengezet, worden opgemerkt dat de verwerende partij tevens verwijst naast de behandeling van de bezwaren door het College van Burgemeester en Schepenen en zich daarbij aansluit.*

*Daar waar verzoekende partij de schending opwerpt van de formele en uitdrukkelijke motiveringsplicht, nu de bestreden beslissing de door verzoekende partij opgeworpen argumenten niet voldoende concreet zou hebben weerlegd dient in herinnering te worden gebracht dat Uw Raad hierover als volgt stelt:*

*...*

*De bestreden beslissing maakt voldoende inzichtelijk waarom de door verzoekende partij opgeworpen argumenten niet kunnen bijgetreden worden. De beslissing ontmoet elk van de door verzoekende partij opgeworpen middelen op voldoende wijze.*

#### **2. Tweede middelonderdeel**

##### **34.**

*In de tweede plaats stelt verzoekende partij dat de bestreden beslissing niet behoorlijk zou motiveren waarom de bouwhoogte en de schaal van de woonloten in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Verzoekende partij is van mening dat de bestreden beslissing de goede ruimtelijke ordening enkel toetst aan de hand van ‘algemeen geldende normen’, hetgeen niet zou kunnen worden aangemerkt als een afdoende zorgvuldige motivering. Hetzelfde geldt voor de mobiliteitsimpact.*

##### **35.**

*Hiervoor kan worden verwezen naar hetgeen werd uiteengezet bij de bespreking van het eerste middelonderdeel. Deze uiteenzetting dient hier integraal te worden overgenomen.*

#### **3. Derde middelonderdeel**

##### **36.**



*In de derde plaats stelt verzoekende partij vast dat de bestreden beslissing onterecht zou stellen dat het project 'geen abnormale hinder met zich meebrengt', hetgeen een verboden verwijzing zou uitmaken naar de toets die de burgerlijke rechter in het kader van artikel 544 BW m.b.t. "abnormale burenhinder".*

**37.**

*M. GEES stelt correct - onder verwijzing naar R. VEKEMAN, "Openbaar onderzoek en burenhinder" (noot onder RvS 9 november 2004, nr. 137.114, Sariaydin), T.Gem. 2006, 33:*

*...*

*Het middelonderdeel faalt aldus naar recht.*

*4. Vierde middelonderdeel*

**38.**

*Verzoekende partij meent dat de motivering inzake 'tuin-tegen-tuin- principe niet pertinent is bij de beoordeling van de woondichtheid en privacyhinder die verzoekende partij heeft aangekaart. De bestreden beslissing zou geen rekening houden met gebruiksgenot.*

**39.**

*Hierbij kan opnieuw worden verwezen naar hetgeen werd uiteengezet bij de bespreking van de ongegrondheid van het eerste middelonderdeel.*

*Louter ten overvloede moet worden opgemerkt dat het 'tuin-tegen-tuinprincipe', zoals verwerende partij uitdrukkelijk motiveert, wel degelijk in overweging moest worden genomen bij de beoordeling van de woondichtheid in het kader van de privacyhinder en eventueel opgeworpen gebruiksgenot. Zo leidt dit principe ertoe dat de afstand tussen de eengezinswoningen en de bestaande woningen in de omgeving veel ruimer is. Dat, in combinatie met de specifieke oriëntatie van de tuinen, leidt er – zoals in de weerlegging van het eerste middelonderdeel uitvoerig werd uiteengezet – toe dat eventuele hinder op het vlak van privacy en inkijk uitermate beperkt is, voor zover hier al sprake van kan zijn.*

*5. Vijfde middelonderdeel*

**40.**

*Verzoekende partij stelt dat de vergunningsbeslissing rechtstreeks steunt op een onregelmatige tussenkomst, middels nota en aanwezigheid ter hoorzitting, door dhr. Johan Sauwens.*

*Daarbij verwijst verzoekende partij naar artikel 440 Ger.W. en artikel 728 Ger.W. waarin gesteld wordt dat een hoorzitting een proceshandeling uitmaakt, waarbij men vertegenwoordigd moet zijn in eigen persoon of door een advocaat.*

*Hieruit zou volgen dat, door de neerlegging van de nota en door aanwezigheid op de zitting, de beslissing behept is met een onregelmatigheid, waardoor de beslissing, die hierop steunt, zelf zou zijn aangetast door een onregelmatigheid.*

**41.**

*Tussenkommende partij kan wat dit betreft kort zijn.*

*De vertegenwoordiging van tussenkommende partij vindt haar grondslag in een rechtsgeldig ondertekende volmacht waarbij tussenkommende partij zowel de heer Francis Charlier als de heer Johan Sauwens machtiging verleent om haar belangen te verdedigen in het kader van de vergunningsprocedure in beroep (STUK 3).*

...

Verzoekende partij maakt ten onrechte een verwijzing naar artikel 440 en 728 van het Gerechtelijk Wetboek, dat in het kader van de administratieve procedure geen toepassing vindt.

#### **42.**

De nota in kwestie (gevoegd als **STUK 4**) betreft een korte repliek op het PSA-verslag, met een verduidelijking van de situering van de tuinen (tuin-tegen-tuin-principe).

Deze nota deed aldus niets meer dan de gegevens van het dossier duiden, zonder bijkomende elementen aan te geven.

Uit artikel 4.7.23, § 1 VCRO en het beginsel van de hoorplicht volgen concreet dat een betrokken partij die verzoekt om te worden gehoord, op nuttige wijze standpunt moet kunnen innemen ten aanzien van het dossier zoals het ter beoordeling voorligt aan de deputatie.

Aan de hoorplicht is voldaan, wanneer diegene die vraagt om te worden gehoord, beschikt over alle gegevens en documenten waarover ook de deputatie beschikt, op het ogenblik dat zij beslist over het administratief beroep en de betrokken partij aan de bevoegde overheid haar opmerkingen met betrekking tot de zaak heeft kunnen toelichten.

Welnu: de nota in kwestie is ter zitting, in aanwezigheid van verzoekende partij, neergelegd en verzoekende partij heeft daarbij haar visie op de zaak kunnen toelichten.

Van enige schending van het hoorrecht is aldus geen sprake.

De hoorzitting heeft als doel om alle partijen toe te laten gebeurlijk kennis te nemen van nieuwe stukken, zoals onder meer het verslag van de PSA, voor zover dit niet reeds voorheen werd opgevraagd op basis waarvan de deputatie haar beslissing dient te steunen, en het mondeling verslag van de aangewezen verslaggever ter zitting, zodat zij ter zitting hun bemerkingen hierop kunnen formuleren en/of hun standpunten kunnen verduidelijken en zo een eventueel dreigende ongunstige beslissing kunnen proberen om te zetten in een gunstige beslissing.

Het hoorrecht van tussenkomende partij impliceerde aldus dat zij ook ter zitting het nodige mocht ondernemen om de verkaveling te verdedigen en daarbij de elementen van het dossier te verduidelijken. Dat zij ervoor gekozen heeft om haar pleitnota ter zitting neer te leggen, kan aldus geenszins aan de rechtmatigheid van de bestreden beslissing worden tegengeworpen.

#### **DIT MIDDEL FAALT NAAR RECHT.**

...

#### **4.**

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota het volgende toe :

“...

25. Het verkavelingsgebied wordt gekenmerkt en gekarakteriseerd door een aanmerkelijk oplopend terreinreliëf, waarbij de woningen gelegen aan de Populierenstraat merkbaar lager gelegen zijn dan de woningen aan de Bovenstraat. Dit werd door concluant ook opgeworpen in het kader van haar beroepsschrift.

*Zoals conculant benadrukte tijdens het administratief beroep heeft het aanwezige reliëf een merkbare impact op de inrichting van het gebied en dient hiermee rekening gehouden te worden bij de concrete beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

*Een in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbare bouwhoogte is vanzelfsprekend afhankelijk van het aanwezige terreinreliëf en de voorziene perceeloppervlakten, die op hun beurt ook hier mee samenhangen.*

*Doordat de woningen in de verkaveling hoger gelegen zijn dan woningen langsheen de Populierenstraat, zullen de woningen met voorziene bouwhoogte van 11 meter (resp. 7 meter) ten opzichte van het straatprofiel van de Populierenstraat en ten opzichte van de woningen aan de Populierenstraat nog hoger ogen.*

*Doordat bovendien gewerkt wordt met beperkte perceeldieptes - ook al wordt gewerkt met het tuin-tegen-tuinprincipe - op beperkte bouwpercelen, ontstaat een ernstige inkijk van op de verdieping van de (hoger gelegen) hogere woningen in de tuinen en omliggende woningen.*

*Deze inkijk is voor conculant fundamenteel, nu zijn perceel grenst aan lot 10, waar een bouwhoogte van 11 meter is toegestaan en waarbij slechts een afstand wordt gerespecteerd tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens met de tuin van conculant van 4.50m, ongeacht waar de tuinzone gelegen is (waarbij de zogenaamd zuid-georiënteerde tuin ook niet realistisch is, nu in het zuiden van dit lot de straatzijde gelegen is en precies de oprit naar de woning gesitueerd zal worden). De inkijk ontstaat immers vanuit de voorziene woning, met aanzienelijke en buitenproportionele bouwhoogte van 11 meter, inkijkend in de achtertuin van conculant (die slechts gelegen is op 4.50meter)*

*Hieruit blijkt dat de inkijk en privacyhinder die conculant en andere omwonenden zullen ondervinden dan ook niet (alleen) volgt uit de oriëntatie van de tuinzones in de verkaveling van de percelen uit de verkaveling, maar wel vanuit de woningen die voorzien worden: meer bepaald de inkijk vanop de verdieping en onder het dak van deze woningen in de tuinen en in de woningen van de omliggende percelen. Dit werd in het beroepsschrift ook uitdrukkelijk aangekaart.*

*De oriëntatie van de tuinzones an sich uit de verkaveling heeft geen enkele impact op deze inkijk (en privacyhinder), die opgeworpen werd. Het feit dat de gevelafstanden door de tuindieptes van de omliggende woningen, relatief ruim zouden zijn, doet hieraan evenmin afbreuk, nu de problematische inkijk van bovenaf ook te verwachten is in de privétuinen van de omliggende woningen en in de privétuin van conculant, gelet op de beperkte perceeloppervlakten van de voorziene percelen. Dit issue, dat zoals aangehaald ook verband houdt met het terreinprofiel, werd uitdrukkelijk in het beroepsschrift aangekaart en door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar ook negatief geadviseerd. In de bestreden beslissing werd hierover echter geen enkele overweging geformuleerd.*

*Met de aangehaalde specifieke constellatie ter plaatse en het bestaand specifieke terreinreliëf werd wel rekening gehouden bij het vergunnen van de woningen in de Bovenstraat, waarbij één bouwlaag opgelegd werd, zodat de privacy van de woningen in de Populierenstraat gevrijwaard werd.*

*Door met de bestreden beslissing van deze (terechte) inzichten af te wijken, ontstaat overigens niet alleen inkijk, maar ook een visueel-vormelijke kakafonie zonder*

*harmonieuze overgang van 'lagere' woningen aan de buitenzijdes van het binnengebied met 'hogere' woningen in het verkavelingsgebied, ondanks het feit dat de interpretatieve omzendbrief van 8 juli 1997, die als leidraad bij de beoordeling dient, daarenboven bepaalt dat in woongebied met landelijk karakter enkel bebouwing kan worden toegelaten met dezelfde vorm en hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is. De toets of de verkaveling past in een woongebied "met landelijk karakter", waarbij de interpretatieve omzendbrief 8 juli 1997 duiding geeft en als leidraad moet dienen, is overigens ook hoegenaamd niet aan bod gekomen in de bestreden beslissing.*

*Echter, met de specifieke bestaande toestand en de impact van het terreinreliëf werd, ondanks de grieven hieromtrent en ondanks het feit dat hierover ook negatief geadviseerd werd (waarbij het advies werd verleend diepere tuindieptes te voorzien) hoegenaamd geen rekening gehouden in de bestreden beslissing.*

*Het bestaande terreinreliëf houdt overigens niet alleen rechtstreekse verband met de privacy en inkijk die ontstaat (en daarbijhorend de schaal en inplanting van de percelen en de bouwhoogtes van de woningen), maar ook op de waterhuishouding. Immers, al het (hemel)water, zal naar beneden, richting de Populierenstraat stromen, waardoor de woningen aldaar gelegen, gelet op al de bijkomende verhardingen en dakoppervlakten, wateroverlast zullen ondervinden, minstens een verstoring veroorzaakt zal worden van de waterhuishouding, hetgeen eveneens werd opgeworpen in het administratief beroepsschrift, zonder dat verwerende partij in haar beoordeling van deze grief rekening gehouden heeft met het bestaande terreinreliëf.*

*Er is geen enkele motivering voorhanden waaruit blijkt dat rekening gehouden wordt met de werkelijke bestaande toestand ter plaatse, om dan de beoordeling te maken of het gevraagde hiermee verenigbaar is.*

*Het gaat dan ook niet op door louter te verwijzen naar het feit dat in de omgeving nog een aantal woningen voorkomen die ook uit 'twee bouwlagen bestaan', en het nieuwe motief dat thans voor het eerst in het huidige vernietigingsberoep wordt ingeroepen dat er in de omgeving tevens woningen voorkomen die een nokhoogte hebben tussen de 8 à 10 meter. Concluant merkt hieromtrent op dat een a posteriori-motivering niet kan worden ingeroepen ter aanvulling van een gebrekkig gemotiveerde vergunningsbeslissing.*

*De motivering bestaande uit algemeenheden, dat wat de schaal (oppervlakte loten en bouwhoogte) en de tuindiepten betreft 'er gesteld kan worden dat dit gangbare normen zijn voor woonprojecten in het buitengebied en de voorziene bouwdichtheid 'gelet op het zuinig ruimtegebruik' niet lager kan, houdt dan ook alleszins geen toets in van de verenigbaarheid van het gevraagde in het licht van de in de omgeving bestaande concrete toestand, en volstaat aldus alleszins niet.*

*26. Het argument van verwerende partij dat later - met de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag - in concreto nog getoetst zal worden of de in die vergunningsaanvraag voorziene nokhoogte verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse houdt bovendien geen steek!*

*Immers, artikel 4.3.1§2,3° VCRO bepaalt dat wanneer de vergunningsaanvraag betrekking heeft op een perceel, gelegen binnen een verkaveling en wanneer niet op geldige wijze afgeweken wordt van de verkaveling, de verkavelingsvoorschriften geacht worden de criteria van goede ruimtelijke ordening (in het gebied) weer te geven.*

*Dit impliceert dat een toekomstige nokhoogte van 11 meter (voor loten 1 tem 4 en 9 tem 11, met vrije dakvorm) geacht wordt verenigbaar te zijn met de criteria van goede ruimtelijke ordening ter plaatse (zonder dat hierover in de vergunningsaanvraag nog een verdere toetsing aan de goede ruimtelijke ordening dient te gebeuren).*

*De voorziene nokhoogte van 11 meter (voor loten 1 tem 4 en 9 tem 11) enerzijds en de nokhoogte van 7 meter (voor loten 5 tem 8) had aldus in de huidige verkavelingsvergunningsaanvraag concreet beoordeeld moeten worden, in het licht van de in de omgeving bestaande toestand.*

*Verwerende partij kan zich dan ook niet verschuilen achter 'toekomstige vergunningsaanvragen', nu deze vergunningsaanvragen beoordeeld zullen worden in het functie van de verkavelingsvoorschriften an sich (die geacht worden de goede ruimtelijke ordening ter plaatse weer te geven).*

*27. Verwerende partij hekelt daarbij dat pas in de vernietigingsprocedure de bestaande nokhoogtes in de omgeving worden bijgebracht door concluant. Ook dit argument raakt kant noch wal, nu het de verplichting is van verwerende partij (in het kader van haar zorgvuldigheidsplicht) de bestaande toestand zorgvuldig te onderzoeken, voorafgaand aan het nemen van de verkavelingsvergunningsbeslissing, waarna de beslissing dient te worden genomen op basis van de onderzochte feiten.*

*Bovendien heeft concluant het oplopend terreinreliëf, en het gebrek aan toetsing hieraan, in haar beroepsschrift uitdrukkelijk aangekaart:*

*...*

*Het is alleszins niet de verantwoordelijkheid van concluant om de in de omgeving bestaande toestand aan te tonen, waarna verwerende partij hierover maar een beslissing moet nemen. Het is de verplichting en de verantwoordelijkheid van verwerende partij de in de omgeving bestaande toestand te onderzoeken en de beoordeling van het aangevraagde hieraan concreet te toetsen, en bovendien deze beoordeling in de beslissing ook op regelmatige wijze en afdoende te motiveren.*

*28. Verder stelt concluant vast dat de vergunningsbeslissing rechtstreeks steunt op een onregelmatige tussenkomst, middels nota en aanwezigheid ter hoorzitting, door dhr. Johan Sauwens, minstens wat betreft de motivering inzake de 'oriëntatie van de tuinzones'.*

*...*

*30. Concluant stelt vast dat verwerende partij op dit punt geen verweer voert.*

*Tussenkommende partij verwijst naar het feit dat de vertegenwoordiging haar grondslag zou vinden in een rechtsgeldig ondertekende volmacht. Echter, deze volmacht werd laattijdig (in het kader van de hangende procedure) bijgebracht, terwijl deze had moeten voorgelegd op het ogenblik van tussenkomst van dhr. Sauwens, en heeft aldus geen bewijskracht. Concluant was bovendien niet voorafgaand aan de hoorzitting op de hoogte van de tussenkomst van dhr. Sauwens noch van de inhoud van diens nota, waardoor concluant hieromtrent ook geen standpunt heeft kunnen innemen.*

*...*

*32. Verwerende partij argumenteert dat de beoordeling in de verkavelingsvergunning inzake de mobiliteitsimpact niet kennelijk onredelijk zou zijn, nu de hoofdbestemming van de gebouwen 'woningen' zijn, en bepaalde nevenbestemmingen "eigen" zijn aan een woongebied, waarbij de concrete beoordeling van welbepaalde nevenbestemmingen deel uitmaken van de concrete stedenbouwkundige vergunning.*

*Concluant verwijst hierbij opnieuw naar artikel 4.3.1§2,3° VCRO dat een vermoeden van verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening vooropstelt wanneer een bouwvergunningsaanvraag beantwoordt aan de verkavelingsvoorschriften.*

*Daarnaast is het zo dat in verkavelingen wel degelijk regelmatig de opdeling gemaakt wordt tussen 'zuivere' woonprojecten (waarin geen nevenbestemmingen worden toegestaan), woonprojecten waarin bepaalde nevenbestemmingen worden toegestaan, op een bepaalde beperkte oppervlakte en onder bepaalde voorwaarden en woonprojecten waarin nevenbestemmingen worden toegestaan cfr. het vrijstellingsbesluit. Het is dan ook alleszins foutief om zonder meer voorop te stellen dat een nevenbestemming altijd eigen is aan een woonproject (integendeel), zonder concrete toetsing van de bestaande omgeving en de te verwachten impact ter plaatse te doen.*

*Uit de bestreden beslissing volgt dat de verkavelingsvergunning alleszins dat de mobiliteitsimpact verkeerdelijk beoordeeld werd op basis van 'zuiver' woonverkeer, als een woonerf, zonder rekening te houden met het feit dat ook nevenbestemmingen in de verkavelingsvoorschriften voorzien zijn.*

*Bovendien had verwerende partij de concrete impact van het te verwachten verkeer moeten onderzoeken, in het licht van de concrete verkeerssituatie ter plaatse, waarbij al het verkeer uitkomt op een smalle éénbaansweg, die op zijn beurt uitkomt op een T-kruising met de drukste verkeersader van Schalbroek en enige verbindingsweg tussen Lummen en Linkhout, waardoor opstoppen ter plaatse alleszins te verwachten zijn.*

*In de bestreden beslissing werd echter hoegenaamd geen rekening gehouden met de bestaande toestand ter plaatse en werd anderzijds uitgegaan van de verkeerde premisse, met name dat de verkaveling een 'zuiver woonproject' zou zijn (quod non).*

*...*

*39. Uit het aangehaalde verweer blijkt aldus dat verwerende partij eerst en vooral uit van het 'richtinggevende gedeelte' van het 'Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen', dat door concluant aanvaard zou worden*

*Echter artikel 2.1.2§ 7. VCRO bepaalt: ...*

*Het "richtinggevende gedeelte" van het Ruimtelijk Structuurplan kan a fortiori geen beoordelingsgrond vormen voor de woondichtheid ter plaatse te beoordelen.*

*Hierdoor schendt verwerende partij tevens artikel 2.1.2§7 VCRO.*

*Verwerende partij daarentegen had de woondichtheid in concreto in het licht van de plaatselijke omstandigheden dienen te beoordelen.*

*Dit gebeurde hoegenaamd niet, noch volgt dit enigszins uit de bestreden beslissing.*

*Uit de bestreden beslissing volgt alleszins niet waarom ter plaatse in concreto een grote afwijking van de "zogenamde" bestaande woningdichtheid van 11 w/ha, met een verdichting van bijna 50%, naar 16 w/ha (15,7 w/ha), verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.*

*Bovendien blijkt de woondichtheid in de onmiddellijke omgeving alleszins lager dan 11 w/ha. Verwerende partij meent dat dit een blote bewering van concluant zou zijn.*

*Echter, concludant verwijst naar de figuren en tellingen zoals aangehaald in feite, waaruit blijkt:*

- *Het enige gebied dat met het binnengebied in casu vergelijkbaar is, dezelfde bestemmingsvoorschriften deelt en in de onmiddellijke omgeving gelegen is, is het gebied juist ten zuiden van de Populierenstraat, rond de Gildestraat, dat de overgang vormt van agrarisch gebied naar de kern van Schalbroek. Hier geldt een woningdichtheid van 4,9 woningen/ha (zie supra).*
- *Ten noorden en ten westen van het verkavelingsgebied is de ruimte quasi-onbebouwd.*
- *Ten (zuid-)oosten van het verkavelingsgebied gelden andere bestemmingsvoorschriften, met name bestemd voor groepswooningbouw, alwaar een sociale woonwijk werd ingeplant. De aldaar bestaande woondichtheid is dan ook alleszins in mindere mate relevant.*
- *De thans bestaande woningdichtheid van het volledige binnengebied tussen de Bovenstraat en de Populierenstraat betreft 34 woningen op een gebied met een oppervlakte van +- 44 500m<sup>2</sup>, hetgeen neerkomt op een bestaande woningdichtheid ter plaatse van 7,6 w/ha.*
- *Rekening houdend met de omliggende woningen, zijn in het ruimere gebied van 137152m<sup>2</sup>, thans 86 woningen gelegen, hetgeen neerkomt op een bestaande woningdichtheid van 6,3 w/ha.*

*Concludant heeft aldus, hoewel het juist de taak is van verwerende partij om te onderzoeken welke de correcte bestaande woningdichtheid ter plaatse is en deze in rekening te brengen, alleszins aangetoond dat de aangenomen woningdichtheid van 11w/ha als zijnde 'de bestaande toestand' hoegenaamd foutief is.*

*Wat betreft de 'ontwikkelingen in de buurt' die een vergelijkbare woondichtheid van +15 w/ha zouden toestaan, waarnaar tussenkomende partij schijnt te verwijzen, verwijst concludant naar twee recente verkavelingen in de buurt, die beiden een veel lagere woondichtheid bieden en waar de perceelsoppervlakten ruimer zijn:*

- *de verkaveling Schalbroek ten oosten van het gebied in kwestie, waarbij de perceelsoppervlakten merkbaar groter zijn - waardoor de woondichtheid minder dicht is en er minder druk op de omgeving komt - met een gemiddelde perceelsoppervlakte voor open bebouwing van 739m<sup>2</sup> (zie supra)*
- *De recente verkaveling "Arenberg" te Linkhout, twee km. verderop, met 20 bouwgronden van minstens 7 tot 8,5 are voor open bebouwing. (Stuk 7)*

*De blote bewering van tussenkomende partij houdt aldus geen steek.*

*40. Verder wordt verwezen naar artikel 4.6.7§2 VCRO dat bepaalt dat de wijziging van de verkavelingsvergunning moet worden geweigerd als de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.*

*...*

*41. Wat betreft de vergelijkbaarheid van de situatie van het aantal bezwaarindieners + 50% in een binnengebied dat te verkavelen is enerzijds en de situatie van het aantal bezwaarindieners in een verkaveling, waarbij in toepassing van artikel 4.6.7§2 VCRO de vergunningsaanvraag in ieder geval geweigerd dient te worden mits meer dan de helft van de eigenaars van de overige kavels een bezwaar indienen, stelt verwerende partij dat concludant aan rechtsvorming zou doen.*

*De ratio legis van het artikel 4.6.7§2 VCRO is echter duidelijk dezelfde als de kwestie in casu, waarbij aan eigenaars/bewoners van een bepaald afgelijnd gebied, waaraan een quotum wordt verbonden, een zekere inspraakmogelijkheid wordt geboden met betrekking tot de ontwikkeling van dat gebied.*

*Bovendien werd in casu artikel 4.6.7§1 VCRO toegepast en werden de eigenaars van een perceel in het binnengebied van de ingediende verkavelingsvergunningsaanvraag per aangetekende zending op de hoogte gebracht (hoewel deze aangetekende zendingen niet bij alle eigenaars zijn toegekomen). Per analogie dienen aan deze eigenaars van het betrokken binnengebied dezelfde inspraakmogelijkheid, minstens een meer gewogen inspraakmogelijkheid geboden te worden, waarbij de vergunningverlenende overheid des te zorgvuldiger mee moet omgaan.*

*Concluant meent dan ook dat minstens de ingediende bezwaren, gelet op de hoeveelheid ervan, des te zorgvuldiger behandeld en beoordeeld dienen te worden, nu meer dan 50% van de omliggende en aanpalende eigenaars een gegrond bezwaarschrift indiende.*

*42. In ieder geval blijkt uit het voorgaande duidelijk dat de motivering van de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening onregelmatig is, louter gebaseerd op algemeenheden en een beleidsmatig gewenste toestand, zonder een zorgvuldige in concreto toetsing van het aangevraagde in het licht van de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, en dit wat betreft alle relevante aandachtspunten in kwestie zoals de schaal en perceelsoppervlakten, bouwvolumes en bouwhoogtes, woondichtheid, privacyhinder en de mobiliteitsimpact, waardoor de motieven van de bestreden beslissing alleszins niet volstaan om de beslissing in zijn geheel te schragen, terwijl de motivering des te concreter en preciezer had moeten zijn nu de bestreden beslissing afwijkt van het voorafgaand negatief advies.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.1.*

In zoverre de verzoekende partij een schending aanvoert van artikel 4.6.7, §2 VCRO op grond van het gelijkheidsbeginsel, dient zij in haar verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aan te tonen dat in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld, zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve verantwoording bestaat.

De verzoekende partij wijst op een schending van het gelijkheidsbeginsel tegenover de weigering van een verkavelingsvergunningswijziging indien meer dan de helft van de eigenaars van de in de oorspronkelijk toegestane verkaveling een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen.

Nog los van de vraag in hoeverre de verzoekende partij een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd bezwaar heeft ingediend, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij in haar wederantwoordnota louter wijst op 'het zich beide in een afgelijnd gebied bevinden' als vergelijkbare categorie.

Er is een aanwijsbaar verschil tussen een kaveleigenaar die zelf gebonden is door de bestaande verkavelingsvergunningsvoorwaarden en een buurtbewoner die opkomt tegen de verlening van een nieuwe verkaveling met bijhorende voorschriften.



### 1.2.

De verzoekende partij betwist in dit middel verder de wettigheid van de beoordeling door de verwerende partij van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn. Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

### 3.1.

De aanvraag omvat het verkavelen van een binnengebied in elf loten voor open bebouwing. In verband met de bouwhoogte en de grootte van de loten stelt de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

*De verkaveling bestaat uit loten van 4.38 are tot 6.32 are en is bestemd voor grondgebonden wooneenheden met al dan niet een schakelvolumen. De totale bouwhoogte bedraagt 7m (plat dak) tot max. 11m (nokhoogte).*

*Er kan gesteld worden dat dit gangbare normen zijn voor woonprojecten in het buitengebied;*

“ ...”

De stedenbouwkundige voorschriften zoals voorzien in de aanvraag worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. Samen met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat de overweging dat *“dit gangbare normen zijn voor woonprojecten in het buitengebied”* niet afdoende is als motivering. Deze overweging is niet meer dan een stijlformule en houdt geen afdoende beoordeling in van de inpasbaarheid van het aangevraagde in de onmiddellijke omgeving binnen het kader van de goede ruimtelijke ordeningstoets.

In antwoord op het bezwaar van de verzoekende partij motiveert de verwerende partij:

“ ...

*Overwegende dat inzake het bezwaar dat bebouwing enkel kan toegelaten worden met dezelfde vorm en van hetzelfde type als de woningen in de Bovenstraat en de Populierenstraat (én bouwlaag met zadeldak) kan gesteld worden dat in de omgeving nog woningen voorkomen met twee bouwlagen; dat daarenboven het vanuit het oogpunt van*

*zuinig ruimtegebruik (ruimtelijk rendement) niet meer verantwoord zou zijn om bebouwing toe te laten met maximum 1 bouwlaag;*

*...*

### 3.2.

Zelfs al zou de aanvraag gekaderd kunnen worden in een zuinig ruimtegebruik dan ontslaat zulks de verwerende partij er niet van om het voorwerp van de aanvraag *in concreto* te toetsen aan de kenmerken van de onmiddellijke omgeving. De verwerende partij motiveert niet op afdoende wijze waarom de woningen die in de onmiddellijke omgeving gelegen zijn (Bovenstraat/Populierenstraat) en die het binnengebied waarop de aanvraag betrekking heeft, omsluiten, ter zijde geschoven moeten worden ten gunste van niet nader gemotiveerde kenmerkende woningen uit een niet nader gespecificeerd gebied uit de omgeving.

De verwerende partij erkent dat de Bovenstraat en Populierenstraat getypeerd worden door huizen met één bouwlaag met zadeldak, maar ze steunt de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving op woningen die gelegen zijn in de ruimere omgeving. Dat er in de ruimere omgeving ook woningen bestaan met twee bouwlagen ontslaat de verwerende partij niet van de plicht om te oordelen of de aanvraag ruimtelijk en stedenbouwkundig inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving, ook op het vlak van het aantal bouwlagen.

### 3.3.

Bij de beoordeling van de mobiliteit als onderdeel van de goede ruimtelijke ordening stelt de verwerende partij dat een zuiver woonproject een laagdynamische activiteit vormt waarbij de mobiliteitsimpact beperkt blijkt tot het bestemmingsverkeer en geen abnormale hinder met zich meebrengt:

*“ ...*

*De verkaveling voorziet in de aanleg van nieuwe wegen in de vorm van een woonerf (doodlopende straat met pijpekop). Het bijkomend verkeer zal dus beperkt blijven tot het bestemmingsverkeer. De ontsluitingsweg takt aan op de Populierenstraat. Een zuiver woonproject vormt een laagdynamische activiteit, waarbij de mobiliteitsimpact op de omgeving geen abnormale hinder met zich meebrengt, zeker gezien de geringe woondichtheid;”*

*...*

*Overwegende dat beroeper stelt dat een nieuwe wijk van 11 woningen impact heeft op de mobiliteit; dat zoals reeds gesteld een zuiver woonproject een laagdynamische activiteit vormt, waarbij de mobiliteitsimpact op de omgeving geen abnormale hinder met zich meebrengt; dat er geen overdreven dichtheid wordt gecreëerd in dit gebied;”*

Nochtans worden in de verkavelingsvoorschriften nevenbestemmingen die complementair zijn aan de hoofdbestemming ‘wonen’ toegelaten, zodat de verwerende partij geen gewag kan maken van een zuivere woonfunctie. Er kan niet nagegaan worden in hoeverre de verwerende partij rekening heeft gehouden met het bestemmingsverkeer van deze toegestane nevenbestemmingen, zoals bijvoorbeeld een dokterskabinet, tandarts, kapper ed., zodat de bestreden beslissing op dit punt evenmin afdoende gemotiveerd is.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

Het tweede en derde middel worden niet onderzocht aangezien deze middelen niet tot een ruimere vernietiging aanleiding kunnen geven.

## **VIII. KOSTEN**

1.

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

2.

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.

3.1.

Gegeven de vernietiging van de bestreden beslissing legt de Raad de kosten van de procedure, zijnde het door de verzoekende partij betaalde rolrecht en de door haar gevorderde rechtsplegingsvergoeding ten laste van de verwerende partij.

3.2.

In zoverre de tussenkomende partij vraagt om de kosten als naar recht op te leggen, merkt de Raad op dat op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet een tussenkomende partij niet kan worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten.

De Raad laat de kosten van de tussenkomst, zijnde het door de tussenkomende partij betaalde rolrecht, ten laste van de tussenkomende partij.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv AVS-INVEST is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 maart 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van percelen in elf loten voor open bebouwing op de percelen gelegen te 3560 Lummen, Populierenstraat – Bovenstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummers 1120G en 1120K.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 november 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER