

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0116 van 13 oktober 2015
in de zaak 1011/0794/SA/8/0748

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Edgar BOYDENS
kantoor houdende te 1560 Hoeilaart, Karel Coppensstraat 13
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim MERTENS
kantoor houdende te 3580 Beringen, Scheigoorstraat 5
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 2 mei 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 maart 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer ■■■■■, landmeter-expert en gevolmachtigde van de tussenkomende partij, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 2 december 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de heer ■■■■■ onder voorwaarden een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een perceel in vijf bouwkavels.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 29 februari 2012 met nummer S/2012/0036 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 9 april 2015 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 april 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Wouter HAELEWYN heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jeroen VAN DER SCHUEREN die loco advocaat Edgar BOYDENS verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Joris GEBRUERS die loco advocaat Wim MERTENS verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 20 juni 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 24 juni 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Er zijn geen redenen om hier anders over te oordelen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 8 juni 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de ■■■■, namens de tussenkomende partij, bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van een grond in 5 loten”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelegen deels in een woonpark en deels in natuurgebied. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 juli 2010 tot en met 23 augustus 2010, worden 31 bezwaarschriften ingediend. Deze bezwaarschriften hebben in hoofdzaak betrekking op de bestemming als natuurgebied, de grens tussen het natuurgebied en het woonpark, het verdwijnen van het groene beboste karakter, de eigendomsstructuur van het perceel, het verdwijnen van een speelplein en het ontbreken van riolering.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams Brabant werd met een brief van 24 juni 2010 een eerste maal om advies verzocht omdat het te verkavelen terrein groter is dan 50 are. Op deze brief kwam evenwel geen reactie, zodat aan de adviesvereiste werd voorbijgegaan.

Op 25 juni 2010 werd het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams Brabant een tweede maal aangeschreven omdat er zich op het goed en in de onmiddellijke omgeving ervan archeologische bewoningssporen zouden bevinden. In antwoord op de tweede adviesaanvraag verleent het Agentschap een gunstig advies mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Het Agentschap voor Natuur en Bos verleent op 15 juli 2010 een gunstig advies en keurt het compensatievoorstel goed.

De verzoekende partij weigert op 2 december 2010 een verkavelingsvergunning aan [REDACTED] en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Ten opzichte van de verkavelingsweigering werd de grens tussen het woonpark en het natuurgebied verschoven in het voordeel van het natuurgebied; volgens de aanvraag ligt de grens tussen beide nu achteraan op 17.98m en vooraan op 33.67m van de linker perceelsgrens. Volgens twee onafhankelijke metingen op de dienst grondgebiedzaken ligt de grens zowel achteraan (4m tot 7m) als vooraan (10m tot 11m) meer naar rechts. Het is aangewezen dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar de juiste ligging van de grens bepaalt.

De oppervlakte van de loten 1a, 2a, 3a en 4a, zijnde de effectieve bouwkvavels volgens de aanvraag, voldoet niet aan de richtlijnen van de omzendbrief van 8 juli 1997, die als minimumoppervlakte 1000m² per kavel vooropstelt.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft een voorwaardelijk gunstig besluit uitgebracht. Riolering ontbreekt in dit gedeelte van de [REDACTED]; minstens water- gas- en elektriciteitsnet, en net teledistributie dienen vervolledigd, zodat de voorliggende weg als onvoldoende uitgerust moet beschouwd worden. De totale kostprijs van de werken wordt geraamd op bijna € 500.000,00. Op basis van deze gegevens moet de voorliggende weg als niet voldoende uitgerust beschouwd worden. De verkavelaar heeft nog geen verbintenissen ondertekend om de uitrusting van de voorliggende weg te verzekeren.

In de voornoemde kosten zijn niet inbegrepen:...

Wat de vrijstaande bijgebouwen betreft kunnen de voorschriften in de toekomst voor interpretatieverschillen zorgen:

- volgens artikel 3.3. mag binnen de zone van de achtertuin een beperkte tuinberging (maximaal 10m²) opgericht worden.
- volgens artikel 2.2.A kunnen achter de achtergevellijn kleine constructies toegelaten worden, waarvoor geen bouwvergunning vereist is voor zover ze op minimaal twee meter van de zijdelingse perceelsgrenzen staan. Vanaf 1.12.2010 treden de uitvoeringsbesluiten voor de werken vrijgesteld van vergunning en de meldingsplichtige werken in voege en zijn bijgebouwen tot 40m³ vrijgesteld van vergunning.

...

Algemene conclusie:

Omdat de voorliggende weg onvoldoende aangelegd en uitgerust is,

Omdat de correcte ligging van de grens tussen natuurgebied en woonpark nog onduidelijk is,

Omdat de oppervlakte van loten 1a, 2a, 3a, en 4a niet voldoet,

Omdat uit de aanvraag niet blijkt dat het decreet grond- en pandenbeleid van toepassing is,

Omdat de openheid van de tuinzone naar de toekomst toe niet gegarandeerd is door de mogelijke plaatsing van bijgebouwen van meer dan 10m²,

Is het ingediend project om bovenvermelde redenen planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal niet verantwoord.

...

Tegen deze beslissing tekent de [REDACTED] op 21 december 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 10 maart 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting op 24 maart 2011, beslist de verwerende partij dezelfde dag om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“...

5.7 Beoordeling

a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een toename van de bebouwde oppervlakte inhoudt, leidt dit tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem ten gevolge van de uitvoering van de verkaveling. Deze impact zal dienen opgevangen te worden in de voorwaarden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) ...Het verkavelen van een perceel in functie van de bouw van vrijstaande eengezinswoningen is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonpark.

Met de grens tussen het woonpark en het natuurgebied, zoals die in het voorstel wordt aangenomen, kan akkoord gegaan worden. Bij de opmaak van de gewestplannen was het betreffende woonpark nog niet ontwikkeld, waardoor de belangrijkste referentiepunten beperkt blijven tot het rond punt en de doorsteek naar de Hortensialaan. Wanneer het originele gewestplan op schaal 1/10.000 vergeleken wordt met de digitale kaart met als

bovenlegger de ngi-kaart die als basis gebruikt werd voor de opmaak van de gewestplannen, én een kadasterplan, kan besloten worden dat de 5 bouwkavels volledig gelegen zijn in het woonpark. Het deel van het perceel dat gelegen is in natuurgebied wordt volledig uit de verkaveling gesloten.

c) Volgens de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is een woonpark gericht op het rustig verblijven in een homogeen, voor het wonen bestemd, woongebied in het groen. Voor de beoordeling van bouw- en verkavelingsaanvragen gelegen in woonparken waar geen BPA's werden opgemaakt, worden onder meer volgende richtlijnen gehanteerd:...

Met betrekking tot de woningdichtheid mag enkel het deel van het perceel dat gelegen is in woonpark in rekening gebracht te worden. Dit betekent dat de woningdichtheid in de verkaveling 9 woningen per hectare bedraagt. Met betrekking tot de kavelgrootte dienen de delen a en b samengeteld te worden, daar de achterliggende delen verplicht te voegen zijn bij de effectief bebouwbare kavels en daar de verkaveling geen verdere uitbreidingsmogelijkheden heeft. Het enige nut om de achterliggende delen als apart perceelsdeel te benoemen is dat er zo binnen een precies omschreven zone specifieke bestemmingsvoorschriften kunnen opgelegd worden.

Alle percelen voldoen aan de vooropgestelde oppervlakteminima van 10are zoals beschreven in de omzendbrief. Ook de maximaal bebouwbare oppervlakte per kavel valt binnen het gestelde maximum van de omzendbrief.

d) De perceelsverdeling en bebouwingsmogelijkheden (volgens aangepaste stedenbouwkundige voorschriften) zijn in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening. De kavels zijn van dezelfde grootteorde als de percelen in de omgeving en de bouwzones staan in verhouding tot de perceelsvorm en -oppervlakte. De zijdelingse bouwvrije stroken van minimaal 5.00m breed geven voldoende beplantingsmogelijkheden.

e)

f) ... De voorliggende verkaveling valt onder de toepassing van de grond- en pandendecreet. Het deel van het perceel dat gelegen is binnen woonpark bedraagt 0.55 hectare. Met de stelling van de aanvrager, waarbij alleen de effectieve bouwkavels () in rekening zouden mogen gebracht worden, kan niet akkoord gegaan worden. De kaveldelen () horen immers samen tot één residentiële eigendom. Kaveldeel () heeft alleen een andere bestemming in functie van het behoud als bos. Het is trouwens door de delen b mee te rekenen als onderdeel van de woonkavels, dat de verkaveling de toetsing van de omzendbrief voor woonpark doorstaat. De redenering voor de ene toetsing dient ook gevolgd te worden bij de andere toetsing, ook al is die minder gunstig voor de aanvrager.

g) Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid legt volgende sociale lasten op: In elk van de verkavelingsprojecten en bouwprojecten, vermeld in het eerste lid, wordt een sociaal woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan :... Voor 5 bouwkavels dient in principe op 1 kavel een sociale woning verwezenlijkt te worden. Bijgevolg bedraagt de sociale bijdrage 50.000€.

h) ...

i) Een weigeringsreden bestaat erin dat de kosten die nodig zouden zijn om de nutsvoorzieningen te vervolledigen geraamd zijn op 500.000€. Omdat de verkavelaar nog geen verbintenis heeft ondertekend om de uitrusting van de voorliggende weg te verzekeren, wordt de voorliggende weg als onvoldoende uitgerust beschouwd.

De voorliggende weg beantwoordt aan de definitie van "een voldoende uitgeruste weg", zoals bepaald in artikel 4.3.5. §2. van de Codex. De gemeente stelt echter terecht dat minstens de voorzieningen van water-, gas-, elektriciteits- en teledistributie zouden moeten vervolledigd worden. De geraamde kostprijs hiervan (zonder water) wordt geraamd op 3.405€ (Telenet) + 15.835€ (gas). Bij het totale geraamde bedrag voor de vervollediging van de nutsvoorzieningen rekent de gemeente echter ook de aanleg van een rioleringsnet vanaf de [REDACTED]. De aanleg hiervan werd door de [REDACTED] mondeling geschat op 415.000€.

Niettegenstaande de gemeente niet eist dat er riolering wordt aangelegd, neemt ze onterecht de zeer hoge raming voor het vervolledigen van het rioleringsnet wel mee in de berekening van de nutsleidingen. Volgens het ontwerp van zoneringsplan van de gemeente liggen de gronden aan de [REDACTED] immers niet in het "centrale gebied", waar moet aangesloten worden op de riolering. De woningen aan de overzijde van het te verkavelen goed zijn aangeduid als "collectief te optimaliseren buitengebied". De gemeente engageert zich bijgevolg om voor de bestaande woningen in de [REDACTED] riolering aan te leggen.

Gezien de aanleg van de riolering door de verkavelaar niet kan opgelegd worden op basis van het "ontwerp zoneringsplan", kan met het voorstel voor de aanleg van individuele waterzuiveringen per perceel akkoord gegaan worden, in afwachting van een collectieve aanleg van een riolering op initiatief van de gemeente. De overige uitbreidingen aan nutsvoorzieningen vallen ten laste van de verkavelaar.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de 5 bouwkwavels liggen volledig in het woonpark; het deel van het perceel dat gelegen is in natuurgebied wordt uit de verkaveling gesloten;
- alle percelen voldoen aan het vooropgestelde oppervlakteminimum van 10are zoals beschreven in de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgevestigplannen en de gewestplannen;
- de perceelsverdeling en bebouwingsmogelijkheden (volgens aangepaste stedenbouwkundige voorschriften) zijn in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening;
- het Agentschap Natuur en Bos bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit op basis van artikel 90bis van het Bosdecreet;
- de voorliggende verkaveling valt onder de toepassing van het grond- en pandendecreet; gezien de ligging in woonpark is het gewenst om aan de sociale en bescheiden last te voldoen door middel van het betalen van een afkoopsom;
- het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste weg in de zin van artikel 4.3.5. §2. van de Codex; het is evenwel gewenst de nutsvoorzieningen uit te breiden met water, gas, en teledistributie;
- volgens het ontwerp van zoneringsplan van de gemeente liggen de gronden aan de [REDACTED] niet in het "centrale gebied", waardoor het niet verplicht is om aan te sluiten op het rioleringsnet; per perceel dient een KWZI het afvalwater van de woningen te zuiveren.

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden en lasten opgelegd te worden:

- *de stedenbouwkundige voorschriften als bijlage vervangen de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften;*
 - *het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 15 juli 2010, als bijlage gevoegd bij dit besluit, strikt na te leven;*
 - *de voorwaarden van Onroerend Erfgoed, zoals opgelegd in de brief van 7 juli 2010 en als bijlage gevoegd bij dit besluit, strikt na te leven;*
 - *alle eventuele uitbreidingen van elektriciteit, TV-distributie, gas, water en telefoon, vallen volledig ten laste van de verkavelaar;*
 - *in toepassing van het grond- en pandendecreet dient een sociale last van 50.000€ en een bescheiden last van 33.400€ betaald te worden aan de gemeente;*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 29 februari 2012 met nummer S/2012/0036 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad heeft met het arrest van 29 februari 2012 met nummer S/2012/0036 vastgesteld dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §2, eerste lid, 1°, a VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO

Standpunt van de partijen

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat het enige middel van de verzoekende partij, en bijgevolg het vernietigingsberoep, onontvankelijk is bij gebrek aan een voldoende duidelijke omschrijving en toepassing van de vermeende geschonden rechtsregels. Dit gezien de verzoekende partij geenszins aangeeft welke bepalingen er concreet geschonden zijn en in welk opzicht er sprake zou zijn van enige schending. De tussenkomende partij sluit zich aan bij dit verweer.

De verzoekende partij repliceert in de wederantwoordnota dat het aangevoerde middel zeer duidelijk is en dat er geen sprake kan zijn van enige onontvankelijkheid wegens onduidelijkheid. Zij stelt vooreerst dat zij in haar verzoekschrift uitdrukkelijk heeft verwezen naar de schending van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse'. Daarnaast stelt zij dat uit het redigeren van haar verzoekschrift eveneens de schendingen van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het rechtzekerheidsbeginsel kan worden afgeleid. Tot slot stelt zij vast dat de verwerende partij in haar antwoordnota ook ten gronde heeft geantwoord op de aangevoerde schending van de gewestplannen, waaruit kan worden afgeleid dat het aangevoerde middel wel degelijk voldoende duidelijk was.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO moet het verzoekschrift een omschrijving bevatten van a) de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, b) de wijze waarop de regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.

2.

Het verzoekschrift bevat een titel “*IN RECHTE*” waaronder onder meer wordt gesteld dat:

- de verwerende partij bij de beoordeling van het administratief beroep “*ten onrechte*” en “*zonder enig objectief gegeven*” heeft aangenomen dat de vijf bouwkvavels volledig gelegen zijn in het woonpark;
- in haar besluit van 2 december 2010 werd gewezen op de hiermee tegenstrijdige opmetingen door haar dienst grondgebiedzaken en de noodzaak om de juiste ligging van de grens te laten vaststellen door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar;
- in de bestreden beslissing wordt voorzien in het inrichten van kvavels in natuurgebied, “*hetgeen een schending van de gewestplannen inhoudt*”;
- de verwerende partij “*minstens de gewestplannen (heeft) geschonden*” door de verkavelingsvergunning te verlenen zoals aangevraagd.

De verwerende partij heeft bovendien in haar antwoordnota - weliswaar subsidiair - een omstandige repliek geformuleerd op deze argumenten, waarbij zij deze onder meer beschouwd als het bekritisieren van “*de schending van de gewestplannen*” en het “*correct bepalen*” van de grens tussen woonpark en natuurgebied. De verwerende partij blijkt de grieven van de verzoekende partijen derhalve duidelijk begrepen te hebben.

Ook de tussenkomende partij blijkt - eveneens subsidiair - het middel van de verzoekende partij in haar schriftelijke uiteenzetting te weerleggen.

Aangezien het betoog van de verzoekende partij een ontvankelijk middel bevat, kan de exceptie van de verwerende partij en de tussenkomende partij niet aangenomen worden.

3.

Het beroep is ontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit), van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het rechtzekerheidsbeginsel.

Zij zet uiteen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing “*ten onrechte*” en “*zonder enig objectief gegeven*” heeft aangenomen dat de vijf bouwkvavels volledig gelegen zijn in het woonpark, dit terwijl net in de beslissing van haarzelf van 2 december 2010 werd gewezen op hiermee tegenstrijdige opmetingen door de dienst grondgebiedzaken van de gemeente [REDACTED]

en de noodzaak om de juiste ligging van de grens te laten vaststellen door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Zij is verder van oordeel dat de bestreden beslissing voorziet in het inrichten van kavels die deels gelegen zijn in natuurgebied, hetgeen een schending van “*de gewestplannen*” inhoudt.

De verwerende partij stelt ten gronde dat in de bestreden beslissing de ligging van de grens tussen woonpark en natuurgebied wel degelijk correct werd bepaald. Zij verwijst hiertoe naar de motivering zoals ter zake opgenomen in de bestreden beslissing.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat de grenzen van de verschillende gebieden binnen het gewestplan enkel kunnen worden vastgesteld op grond van het originele gewestplan, hetgeen in casu gebeurd is.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij hier nog aan toe dat er door de verwerende partij een verkavelingsvergunning werd verleend “*zonder het minste bijkomend onderzoek naar de ligging van de grens tussen natuurgebied en woonpark*”. Tot slot stelt zij dat de exacte ligging van de grens in casu uitermate belangrijk is, dit gezien in de omzendbrief van 8 juli 1997 in woonpark een minimumoppervlakte van 1.000 m² per kavel wordt vooropgesteld, terwijl in de bestreden beslissing onder meer wordt voorzien in drie kavels van 10a01ca.

Beoordeling door de Raad

1.

Naar luid van artikel 13, 4.3 van het Inrichtingsbesluit, zijn de natuurgebieden bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu.

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

2.

Uit de gegevens van het dossier, blijkt dat het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing, deels in een woonpark en deels in natuurgebied gelegen is, conform de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’.

Reeds tijdens de procedure in eerste administratieve aanleg rezen er ernstige twijfels omtrent de grens tussen deze beide bestemmingsgebieden zoals die door de tussenkomende partij in haar verkavelingsaanvraag werd aangeduid. Dit blijkt vooreerst uit het gegeven dat er tijdens het openbaar onderzoek 31 verschillende bezwaarschriften werden ingediend, waaronder een groot aantal waarin melding wordt gemaakt van het feit dat het kwestieuze perceel grotendeels gelegen zou zijn in natuurgebied en dat de grens tussen het woonpark en het natuurgebied niet correct werd bepaald.

In haar beslissing van 2 december 2010 overwoog de verzoekende partij hieromtrent het volgende:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Ten opzichte van de verkavelingsweigering werd de grens tussen het woonpark en het natuurgebied verschoven in het voordeel van het natuurgebied; volgens de aanvraag ligt de grens tussen beide nu achteraan op 17.98m en vooraan op 33.67m van de linker perceelsgrens. Volgens twee onafhankelijke metingen op de dienst grondgebiedzaken ligt de grens zowel achteraan (4m tot 7m) als vooraan (10m tot 11m) meer naar rechts. Het is aangewezen dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar de juiste ligging van de grens bepaalt.

De oppervlakte van de loten [REDACTED], zijnde de effectieve bouw kavels volgens de aanvraag, voldoet niet aan de richtlijnen van de omzendbrief van 8 juli 1997, die als minimumoppervlakte 1000m² per kavel vooropstelt.

...

3.

Indien er in de loop van de administratieve procedure ernstige betwisting wordt gevoerd omtrent de ligging van het voorwerp van een aanvraag die zich, zoals ten dezen, situeert aan een grens van een bestemmingsgebied, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan deze betwisting met de nodige zorgvuldigheid te onderzoeken en dient de weerslag van dit onderzoek eveneens uit de stukken van het administratief dossier te kunnen worden afgeleid. Het niet voegen bij het administratief dossier van deze stukken waarop de verwerende partij zich beroept, maakt een schending uit van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing onder de titel “beoordeling” het volgende:

“ ...

Met de grens tussen het woonpark en het natuurgebied, zoals die in het voorstel wordt aangenomen, kan akkoord gegaan worden. Bij de opmaak van de gewestplannen was het betreffende woonpark nog niet ontwikkeld, waardoor de belangrijkste referentiepunten beperkt blijven tot het rond punt en de doorsteek naar de Hortensialaan. Wanneer het originele gewestplan op schaal 1/10.000 vergeleken wordt met de digitale kaart met als bovenlegger de ngi-kaart die als basis gebruikt werd voor de opmaak van de gewestplannen, én een kadasterplan, kan besloten worden dat de 5 bouw kavels volledig gelegen zijn in het woonpark. Het deel van het perceel dat gelegen is in natuurgebied wordt volledig uit de verkaveling gesloten.

...”

Uit deze overwegingen blijkt weliswaar dat de verwerende partij tot de conclusie komt dat de aanvraag volgens haar in overeenstemming is met de planologische bestemming om reden dat het verkavelingsgebied zich situeert in woonpark, doch de Raad stelt vast dat het administratief dossier, behoudens de verkavelingsplannen van de aanvrager waarop onder meer een eenzijdige aanduiding van de “grens woonpark” met natuurgebied vermeld staat en het door de aanvrager samengestelde aanvraagdossier waarin onder meer een wazige kopie van het gewestplan is opgenomen, geen van de stukken bevat waarnaar in deze beslissing wordt verwezen. Het administratief dossier bevat bijgevolg noch een duidelijk leesbaar afschrift van het originele gewestplan op schaal 1/10.000, noch (een uitprint van) de originele “digitale kaart met als bovenlegger de ngi-kaart die als basis gebruikt werd voor de opmaak van de gewestplannen”, noch het originele en meest recente kadasterplan.

Bij gebreke aan deze stukken of gegevens waaruit een zorgvuldig onderzoek blijkt naar de precieze ligging van de bouwpercelen op de grafische voorstelling van het toepasselijke

gewestplan, is de Raad op heden dan ook in de onmogelijkheid na te gaan of de verwerende partij kennelijk terecht heeft geoordeeld dat de verkavelingsaanvraag zich inderdaad volledig situeert buiten het natuurgebied. Bijgevolg kan dan ook worden aangenomen dat de verwerende partij niet de vereiste zorgvuldigheid aan de dag heeft gelegd.

Het middel is gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 maart 2011, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een perceel in vijf bouwkavels op een perceel gelegen te [REDACTED] . en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 13 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Wouter HAELEWYN, voorzitter van de achtste kamer,
 met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Wouter HAELEWYN