

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1403 van 9 augustus 2016
in de zaak 1011/0902/SA/1/0857

In zake: mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bruno DE WINTER en Carlo VAN CAEKENBERG
kantoor houdende te 9000 Gent, Stapelplein 33
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Els EMPEREUR
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59/5
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkommende
partij:*

[REDACTED]
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Cies GYSEN
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 juni 2011 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 24 maart 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 14 december 2010 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkommende partij een vergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in 18 percelen voor eensgezinswoningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED], met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met het arrest van 7 november 2011 met nummer S/2011/0143 heeft de Raad de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

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

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 14 mei 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Eva DE WITTE, die *loco* advocaat Bruno DE WINTER verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Kristof HECTORS, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Laura VALGAEREN, die *loco* advocaat Cies GYSEN verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

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.

III. TUSSENKOMST

■ verzoekt met een aangetekende brief van 15 juli 2011 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 3 oktober 2011 de tussenkommende partij toegelaten in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

Op 31 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad ■ een aanvraag in voor een vergunning voor *“het verkavelen van een terrein in 18 percelen voor ééngezinswoningen (vrijstaande en half-open bebouwing)”*.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgesteld gewestplan ‘Herentals - Mol’, deels gelegen in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 oktober tot en met 1 november 2009, dient de verzoekende partij één van de drie bezwaarschriften in.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert voorwaardelijk gunstig op 27 oktober 2009.

De gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening adviseert voorwaardelijk gunstig op 28 oktober 2009.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■ adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig op 20 september 2010:

“ ...

Toetsing aan de wetgeving

De voormelde percelen liggen deels in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied volgens het geldende gewestplan Herentals-Mol (KB 28/7/1978).

De bestemming van de kavels voldoet aan de geldende voorwaarden voor woongebieden en woonuitbreidingsgebieden van het gewestplan, daar als hoofdbestemming wonen wordt aangegeven.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

De site is gelegen binnen de begrenzing van de dorpskern ■■■■ een kern in het buitengebied. Dit betekent dat een dichtheid van minstens 15 woningen/ha moet worden gerealiseerd. Het ontwerp staat voor een dichtheid van ca. 16 woningen/ha. Om te voorkomen dat een al te hoge dichtheid wordt bereikt in aansluiting met het agrarische open landschap, waartegen deze verkaveling aanleunt wordt afgeraden om een al te hoge dichtheid na te streven tot 20 woningen per hectare. Er moet worden voorkomen dat een te hoge dichtheid de draagkracht van de omgeving en de leef-/woonkwaliteit in het gedrang brengt.

Het net overschrijden van de minimale dichtheid die opgelegd wordt in de kernen van het buitengebied is op de voorliggende percelen echter wel te verantwoorden. Rekening houdend met de karakteristieken van de omgeving kan worden verantwoord dat 16 woningen per hectare worden opgericht.

...

BESLUIT

Het college constateert de sluiting van het openbaar onderzoek, weerhoudt de bezwaren niet en verleent volgend advies...

Gunstig onder volgende voorwaarden:

...”

De gemeenteraad van de stad Herentals keurt op 5 oktober 2010 het wegtracé goed.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 1 december 2010 als volgt voorwaardelijk gunstig:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De ontworpen eengezinswoningen sluiten qua schaal en bebouwingstypologie aan op de karakteristieken van de omgeving. De voorgestelde kavelbreedten en kaveldiepten zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Er worden voldoende ruime afstanden gerespecteerd ten opzichte van de perceelsgrenzen om een onaanvaardbare wegname van licht of privacy te voorkomen.

De gerespecteerde afstanden zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De te beogen verdichting geeft geen aanleiding tot verlies van ruimtelijke kwaliteit en de voorgestelde perceelsordening is voor het gebied stedenbouwkundig verantwoord. De aanvraag wordt verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening en is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ verleent op 14 december 2010, met herneming van haar advies van 20 september 2010 en van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 1 december 2010, een verkavelingsvergunning aan de tussenkomen de partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 25 januari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van een voor de Raad onbekende datum als volgt dit administratief beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied en woonuitbreidingsgebied.

... ”

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De overheid heeft in voorliggend geval nog niet over de ordening van het gebied beslist, noch betreft het een aanvraag tot groepswoningbouw.

In aanvulling op het voormeld KB wordt het gewestplanvoorschrift voor de woonuitbreidingsgebieden aangevuld met artikel 5.6.4 t.e.m. 5.6.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 5.6.5 meldt dat een gemeente woonuitbreidingsgebieden kan omzetten in woongebieden door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg. Dit is in casu niet gebeurd. Artikel 5.6.6.§1 gaat dieper in op aanvragen door sociale woonorganisaties.

Indien geen van voorgaande gevallen van toepassing is, bepaalt artikel 5.6.6§2 dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of van een verkavelingsvergunning in woonuitbreidingsgebied eerst worden afgeleverd, indien de aanvrager beschikt over een principiële akkoord van deputatie.

Voorliggende aanvraag beschikt niet over een principiële akkoord; bijgevolg kan geen verkavelingsvergunning worden afgeleverd.

De aanvraag is strijdig met het gewestplan en voldoet niet aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art. 5.6.4 – 5.6.5 – 5.6.6).

Opmerking:

Wanneer een principieel akkoord wordt aangevraagd, wordt het dossier getoetst aan het lokaal woonbeleid, zoals het GRS.

Een eerste onderzoek van het GRS Herentals (BD 26.08.2010 en B.S. 17.09.2010) leert dat betreffend woonuitbreidingsgebied niet in aanmerking komt om ontwikkeld te worden.

De confrontatie van woningvraag en –aanbod leert dat er een aanbodoverschot van 474 woningen is in het buitengebied (p.88 informatief gedeelte). Verder bepaalt het GRS in haar richtinggevend gedeelte (p.43) dat het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden in het buitengebied in principe niet noodzakelijk is (gezien het theoretisch aanbodoverschot in woongebied).

...

Na de hoorzitting van 21 maart 2011 beslist de verwerende partij op 24 maart 2011 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en, overeenkomstig de plannen, een verkavelingsvergunning te verlenen:

“ ...

3. Omschrijving en historiek van de aanvraag:

De aanvraag heeft betrekking op het verkavelen van gronden in 18 loten, bestemd voor ééngezinswoningen. Het betreft zowel vrijstaande (12 loten) als halfopen bebouwing (6 loten). Er wordt een nieuwe wegenis voorzien.

De site is gelegen binnen de begrenzing van de dorpskern ■■■■■, een kern in het buitengebied. Ten zuiden van voormelde aanvraag ligt agrarisch gebied. De andere omliggende percelen zijn gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied.

...

9. Beoordeling:

1. Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied en woonuitbreidingsgebied.

...

Conform het arrest RvS van 27 maart 2007, nr. 169.462, ■■■■■; RvS van 20 april 2004, nr. 130.386, ■■■■■; RvS van 23 juli 1999, nr. 81.906, ■■■■■ dient geoordeeld te worden dat er geen principieel akkoord vereist is voor een verkavelingsaanvraag die een woonuitbreidingsgebied globaal ordent, hetgeen in casu het geval is.

De aanvraag is in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

2. De gemeenteraad dient conform artikel 4.2.17.§2 een beslissing over de zaak van de wegen te nemen. De gemeenteraad van ■■■■■ besloot in zitting van 05.10.2010 tot aanvaarding van nieuwe wegenis.

3. De aanvraag dient getoetst te worden op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Het terrein is een niet uitgeruste en onbebouwde grond, met een oppervlakte van 0,7ha, gesitueerd binnen een quasi volledig ontwikkeld woonuitbreidingsgebied. Het terrein is gelegen in de nabijheid van de kern van Morkhoven. De omgeving is landelijk en wordt, wat bebouwing betreft, gekenmerkt door vrijstaande en gekoppelde woningen. De woningdichtheid bedraagt ca. 16 woningen per ha.

Het ontwerp is bestemd voor eengezinswoningen, die wat schaal en

bebouwingstypologie betreft, aansluiten op de karakteristieken van de omgeving en de privacy en lichtdoorgang in voldoende mate garanderen. Er dient in alle redelijkheid te worden gesteld dat er voldoende ruime afstanden worden gerespecteerd ten opzichte van de perceelsgrenzen om een onaanvaardbare wegname van licht of privacy te voorkomen. De gerespecteerde afstanden zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. De voorgestelde kavelbreedten en kaveldiepten zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. In het kader van een functioneel ruimtegebruik dient in zuiver woongebied te worden gestreefd naar verdichting van de bestaande woonkernen. De te beogen verdichting geeft geen aanleiding tot verlies van ruimtelijke kwaliteit en de voorgestelde perceelsordening is voor het gebied stedenbouwkundig aanvaardbaar.

De aanvraag valt niet onder de toepassing van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Toch werd, op vraag van het college van burgemeester en schepenen voorzien in 10 % sociale kavels.

*De aanvraag brengt, onder voorwaarden, de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

■■■■ hebben bij aangetekende brief van 23 juni 2011 bij de Raad een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1011/0913/SA/1/0857.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad heeft met het arrest van 7 november 2011 met nummer S/2011/0143 geoordeeld dat de verzoekende partij het rechtens vereist belang heeft, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO en de exceptie van de tussenkommende partij daarover verworpen. Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van artikel 7.4.4 VCRO en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het rechtszekerheidsbeginsel en de formele en materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing geen betrekking heeft op groepswooningbouw, omdat er niet voorzien is in een gelijktijdige bouw van de eengezinswoningen en er geen ruimtelijk samenhangend geheel is.

Volgens de verzoekende partij moet de overheid dan vooraf, met een bijzonder plan van aanleg (of RUP) of een globale verkavelingsvergunning, beslissen over de ordening van het woonuitbreidingsgebied.

De verzoekende partij stelt dat de overheid *in casu* niet over de ordening van het gebied beslist heeft overeenkomstig artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit en verwijst daarbij naar rechtspraak van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak.

Volgens de verzoekende partij is de bestreden beslissing gebrekkig gemotiveerd en zij verwijst daarvoor naar het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De verwerende partij werpt op dat het eerste middel onontvankelijk is omdat de woning van de verzoekende partij gelegen is in hetzelfde woonuitbreidingsgebied als de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De verwerende partij antwoordt verder dat de bestreden beslissing wel afdoende gemotiveerd is omdat er verwezen wordt naar vaste rechtspraak van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, die bevestigt dat woonuitbreidingsgebieden kunnen worden geordend door een 'globale verkavelingsvergunning'.

Volgens de verwerende partij heeft de bestreden beslissing betrekking op het laatste onbebouwd perceel van een volledig aangesneden woonuitbreidingsgebied.

Verder stelt de verwerende partij dat het niet vereist is dat het volledig woonuitbreidingsgebied geordend moet zijn, maar dat een ordening van een substantieel deel van het woonuitbreidingsgebied volstaat.

Tot slot merkt de verwerende partij op dat de bestreden beslissing groepswooningbouw beoogt omdat er 18 loten voorzien zijn met uitsluitend woonfuncties die een ruimtelijk geheel vormen en er geen reden is om aan te nemen dat de gebouwen niet gelijktijdig zullen worden opgericht.

3.

De tussenkomende partij werpt eveneens op dat het eerste middel onontvankelijk is bij gebrek aan belang van de verzoekende partij.

Volgens de tussenkomende partij heeft de verzoekende partij in haar administratief beroepsverzoekschrift geen enkele opmerking geformuleerd met betrekking tot een onverenigbaarheid met de gewestplanbestemming.

Verder stelt de tussenkomende partij nog dat de woning van de verzoekende partij gelegen is in hetzelfde woonuitbreidingsgebied en dat de invulling van dit woonuitbreidingsgebied met groepswooningbouw (zoals bijvoorbeeld appartementen) voor de verzoekende partij veel meer hinder zal veroorzaken dan eengezinswoningen.

Volgens de tussenkomende partij is het middel, voor zover de verzoekende partij de schending aanvoert van de materiële motiveringsplicht en van artikel 7.4.4 VCRO, daarenboven onontvankelijk wegens '*obscuri libelli*'.

Ten gronde wijst de tussenkomende partij er op dat een woonuitbreidingsgebied kan worden geordend met een globale verkavelingsvergunning en dat de bestreden beslissing betrekking heeft op het volledig nog resterende en nog niet aangesneden gedeelte van het woonuitbreidingsgebied.

De tussenkomende partij voegt er aan toe dat het gebied, voorafgaand aan de bestreden beslissing, reeds definitief geordend was omdat de rest van het woonuitbreidingsgebied reeds aangesneden was als gevolg van het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen.

De tussenkomende partij merkt ook nog op dat de aanvraag wel groepswooningbouw is: de woningen vormen immers een samenhangend geheel omdat ze gelegen zijn rond een T-vormige weg met een gezamenlijke zone voor openbaar groen en speelterrein.

Tot slot stelt de tussenkomende partij dat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeldt waarom zij afwijkt van de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomende partij wijst er op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ten onrechte verwijst naar artikel 5.6.5 en artikel 5.6.6 VCRO: de aanvraag dateert van vóór de inwerkingtreding van het ruimtelijk structuurplan van de stad [REDACTED] en van het decreet grond- en pandenbeleid.

4.

In haar wederantwoordnota antwoordt de verzoekende partij op de eerste exceptie van de tussenkomende partij dat de inhoud van het beroep bij de Raad helemaal niet beperkt wordt door de inhoud van haar administratief beroepsverzoekschrift.

De verzoekende partij antwoordt verder dat het er niet toe doet dat zij zelf in het woonuitbreidingsgebied woont en dat zij hoe dan ook belang heeft bij haar eerste middel omdat dit tot de door haar gevraagde vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

Ten gronde herhaalt de verzoekende partij dat er helemaal geen sprake is van groepswooningbouw omdat de woningen niet gelijktijdig opgericht worden.

Volgens de verzoekende partij kan daarenboven, met opnieuw een verwijzing naar het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en recentere rechtspraak, niet betwist worden dat er nog niet beslist is over de ordening van het gebied.

Beoordeling door de Raad

1.1

In haar eerste middel voert de verzoekende partij aan dat de verkavelingsvergunning niet verenigbaar is met de gewestplanbestemming 'woonuitbreidingsgebied'.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij met de bestreden beslissing de motiveringsplicht schendt omdat zij in de bestreden beslissing onvoldoende motiveert waarom zij het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bijtreedt.

Volgens de verzoekende partij blijkt afdoende dat de verwerende partij met de bestreden beslissing de materiële motiveringsplicht en artikel 7.4.4 VCRO, dat onder meer de verordenende kracht van het gewestplan bevestigt, schendt.

Uit de omstandige replieken van de verwerende partij en van de tussenkomende partij op deze argumenten blijkt dat zij de grieven van de verzoekende partij duidelijk begrepen hebben, zodat het middel niet onontvankelijk is wegens '*obscuri libelli*'.

1.2

Volgens de verwerende partij en de tussenkomende partij heeft de verzoekende partij geen belang bij haar eerste middel omdat zij ook zelf in het woonuitbreidingsgebied woont.

In haar beroepsverzoekschrift toont de verzoekende partij afdoende aan dat zij hinder en nadelen kan ondervinden als gevolg van de uitvoering van bestreden beslissing. Wanneer de Raad het eerste middel van de verzoekende partij als gegrond beoordeelt, is de bestreden vergunning onwettig en moet de verwerende partij opnieuw beslissen over de vergunningsaanvraag: een nieuwe beslissing is niet noodzakelijk identiek aan de bestreden beslissing, zodat de verzoekende partij wel belang heeft bij haar eerste middel.

Dat de verzoekende partij eerder in haar administratief beroepsverzoekschrift geen opmerkingen had over de planologische onverenigbaarheid, ontnemt haar evenmin het belang om dit middel aan te voeren bij de Raad.

1.3

De Raad verwerpt dan ook de excepties van de verwerende en van de tussenkomende partij.

2.1

De procespartijen betwisten niet dat de bouwpercelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, volgens het gewestplan 'Herentals – Mol' deels gelegen zijn in (een groter) woonuitbreidingsgebied.

De bestreden beslissing beoogt het verkavelen van onder meer een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied voor de bouw van vrijstaande en halfopen eengezinswoningen.

Overeenkomstig artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit zijn woonuitbreidingsgebieden *“uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor”*.

Artikel 5.6.6 VCRO voorziet bijkomende vergunningsmogelijkheden in woonuitbreidingsgebied, meer bepaald wanneer een sociale woonorganisatie de vergunningsaanvraag indient of wanneer de aanvrager een principieel akkoord heeft van de deputatie.

2.2

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar concludeert in zijn verslag dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming omdat de overheid nog niet beslist heeft over de ordening van het gebied en de aanvraag geen betrekking heeft op groepswoningbouw, terwijl er ook niet voldaan is aan de in artikel 5.6.4 VCRO tot en met artikel 5.6.6 VCRO bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden.

Wanneer de verwerende partij afwijkt van een advies, of, wanneer er bezwaren en opmerkingen zijn met betrekking tot een relevant en te beoordelen aspect, geldt dat de verwerende partij haar beslissing daarover des te zorgvuldiger moet motiveren.

2.3

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij als volgt de overeenstemming van de aanvraag met de gewestplanbestemming woonuitbreidingsgebied:

“Conform het arrest RvS van 27 maart 2007, nr. 169.462, [REDACTED]; RvS van 20 april 2004, nr. 130.386, [REDACTED]; RvS van 23 juli 1999, nr. 81.906 [REDACTED]; dient geoordeeld te worden dat er geen principieel akkoord vereist is voor een verkavelingsaanvraag die een woonuitbreidingsgebied globaal ordent, hetgeen in casus het geval is.

De aanvraag is in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.”

Deze motivering kan *in casu* niet volstaan ter weerlegging van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing louter naar een aantal arresten van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, waaruit zij afleidt dat in woonuitbreidingsgebied verkavelingsvergunningen kunnen worden verleend die het gebied globaal ordenen, maar uit niets blijkt dat dit zo is voor de aanvraag van de tussenkomende partij.

‘Gebied’ in artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit betekent overigens het volledig woonuitbreidingsgebied: de bestreden beslissing heeft alleen betrekking op een gedeelte van het betrokken woonuitbreidingsgebied en is dus geen beslissing “over de ordening van het gebied”.

Uit het dossier blijkt dan ook niet dat over de ordening van het gebied beslist is, zoals bepaald in artikel 5.1.1 Inrichtingsbesluit.

Dat de rest van het woonuitbreidingsgebied reeds werd aangesneden impliceert nog niet dat het perceel al definitief geordend is, integendeel bevestigt dit eerder dat het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, nog niet ‘geordend’ is.

2.4

De Raad oordeelt dat de bestreden verkavelingsvergunning evenmin betrekking heeft op groepswooningbouw, zoals de verwerende partij en de tussenkomende partij, in ondergeschikte orde, stellen.

Los van de vaststelling dat dit een motivering *post factum* is, wordt immers niet aannemelijk gemaakt dat de woningen gelijktijdig zullen worden gebouwd en dat ze een samenhangend geheel zullen vormen.

3.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b VCRO en artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de formele en materiële motiveringsplicht.

Volgens de verzoekende partij moet haar perceel als voornaamste uitgangspunt gelden bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij wijst er op dat haar perceel rechtsreeks paalt aan de geplande verkaveling en hiermee, omwille van de vooropgestelde bebouwingsgraad en bouwtypologie, schril contrasteert.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing onaanvaardbare visuele schade en een verstoring van de privacy zal veroorzaken en wijst daarbij op directe inblik vanuit zeven woningen met twee bouwlagen met zadeldak.

Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij zich in de bestreden beslissing beperkt tot loutere stijlformules, zodat zij de goede ruimtelijke ordening niet *in concreto* beoordeelt.

De verzoekende partij wijst er op dat zij in haar administratief beroepsverzoekschrift concrete hinderaspecten (visuele hinder, privacy, draagkracht perceel,...) vermeld had.

2.

De verwerende partij stelt vooreerst dat zij een ruime discretionaire beoordelingsmarge heeft bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening.

Verder antwoordt de verwerende partij dat zij het perceel van de verzoekende partij wél bij haar beoordeling heeft betrokken: de bouwdichtheid wordt verantwoord omdat in woongebied moet worden gestreefd naar functioneel ruimtegebruik en verdichting van de bestaande woonkernen.

De verwerende partij stelt dat de loten rond de [REDACTED] een gelijkaardige densiteit hebben en verwijst naar het streven tot verdichting van de stad [REDACTED].

Met betrekking tot de hinderaspecten stelt de verwerende partij dat in een woongebied een zekere tolerantie van de bewoners moet worden verwacht.

3.

De tussenkomende partij sluit zich hierbij aan en stelt dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij rekening houdt met de argumentatie van de verzoekende partij.

Volgens de tussenkomende partij toont de verzoekende partij helemaal niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk is.

De tussenkomende partij verduidelijkt dat het met de bestreden beslissing vergund project een bebouwingsdichtheid van 16 woningen per hectare vooropstelt, hetgeen aanvaardbaar is, des te meer omdat het gebied bestemd is voor groepswooningbouw.

Volgens de tussenkomende partij mag niet alleen het perceel van de verzoekende partij in rekening worden gebracht en kan "4,7 woningen per hectare" geen maatstaf zijn voor een efficiënt ruimtegebruik.

Met betrekking tot de visuele hinder en verstoring van de privacy voegt de tussenkomende partij er nog aan toe dat er een minimale afstand van circa 22 meter tot de woning van de verzoekende partij bewaard blijft.

Volgens de tussenkommende partij toont de verzoekende partij geen concrete schending van de privacy aan omdat de plaats van de raamopeningen van de toekomstige woningen nog niet duidelijk is, evenmin als welke afsluitingen er zullen worden voorzien.

De tussenkommende partij merkt op dat de verzoekende partij hoogstens twee woningen tegelijk zal kunnen zien en dat zo'n uitzicht helemaal niet onredelijk is.

4.

In haar wederantwoordnota volhardt de verzoekende partij in haar tweede middel en merkt zij op dat er geen rekening kan worden gehouden met de motivering van de bestreden beslissing in de antwoordnota van de verwerende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd wanneer een aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij moet de overeenstemming van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening *in concreto* toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO vermelde criteria, daarbij de in de omgeving bestaande toestand bij haar beoordeling betrekken en rekening houden met ingediende bezwaren en adviezen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening heeft de verwerende partij een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats te stellen van die van de vergunningverlenende overheid, maar moet op basis van de concrete gegevens van een dossier onderzoeken of de verwerende partij de feiten, waarop haar beoordeling steunt, correct en zorgvuldig heeft vastgesteld, en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid heeft beslist.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet de verwerende partij de met een goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing vermelde motieven moeten bovendien afdoende zijn.

2.

De verwerende partij vergunt met de bestreden beslissing de verkaveling van een terrein in 18 loten voor zowel vrijstaande als halfopen eensgezinswoningen.

Het kan niet ernstig worden betwist dat het perceel van de verzoekende partij, dat rechtstreeks grenst aan de met de bestreden beslissing vergunde verkaveling, behoort tot de voor het dossier "relevante" in de omgeving bestaande toestand.

Uit de aanvraag blijkt ook dat de bestreden beslissing ter hoogte van het perceel van de verzoekende partij met kavels 7 tot en met 12 de bouw van zes halfopen woningen beoogt.

De verzoekende partij maakt aannemelijk dat zij vanuit haar woning (minstens een deel van) deze woningen zal kunnen zien.

Het wordt niet betwist dat de bestreden verkavelingsvergunning leidt tot een woningdichtheid van circa 16 woningen per hectare en dat het perceel van de verzoekende partij een dichtheid heeft van 4,7 woningen per hectare.

Tijdens het openbaar onderzoek heeft onder meer de verzoekende partij een bezwaarschrift ingediend waarin zij wijst op de eventuele inijk in haar woning en tuin.

In haar administratief beroepsverzoekschrift heeft de verzoekende partij aangevoerd dat de verkaveling contrasteert met haar perceel door het grote verschil in bebouwingsgraad en mogelijke bouwtypologie.

De verzoekende partij wijst daarbij op de kleine perceelsafmetingen en de toegelaten bijkomende mogelijkheid tot bouw van een tuinhuis van 12m² en aanleg van een zwembad van 30m².

De verzoekende partij stelt dat de aanvraag leidt tot visuele hinder en een verstoring van haar privacy.

Uit het administratief dossier blijkt dat ook tijdens de hoorzitting van 21 maart 2011 opmerkingen geformuleerd zijn met betrekking tot onder meer de hoge bouwdichtheid en de mogelijke inijk.

Krachtens artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO zijn de bouwdichtheid en mogelijke hinderaspecten relevante aandachtspunten bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

Wanneer er bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd met betrekking tot een relevant en te beoordelen aspect, geldt bovendien dat de verwerende partij haar beslissing daarover des te zorgvuldiger moet motiveren.

3.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij, op basis van de volgende motivering, dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening:

“...

Het terrein is een niet uitgeruste en onbebouwde grond, met een oppervlakte van 0,7ha, gesitueerd binnen een quasi volledig ontwikkeld woonuitbreidingsgebied. Het terrein is gelegen in de nabijheid van de kern van Morkhoven. De omgeving is landelijk en wordt, wat bebouwing betreft, gekenmerkt door vrijstaande en gekoppelde woningen. De woningdichtheid bedraagt ca. 16 woningen per ha.

Het ontwerp is bestemd voor eengezinswoningen, die wat schaal en bebouwingstypologie betreft, aansluiten op de karakteristieken van de omgeving en de privacy en lichtdoorgang in voldoende mate garanderen. Er dient in alle redelijkheid te worden gesteld dat er voldoende ruime afstanden worden gerespecteerd ten opzichte van de perceelsgrenzen om een onaanvaardbare wegname van licht of privacy te voorkomen. De gerespecteerde afstanden zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. De voorgestelde kavelbreedten en kaveldiepten zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. In het kader van een functioneel ruimtegebruik dient in zuiver woongebied te worden gestreefd naar verdichting van de bestaande woonkernen. De te beogen verdichting geeft geen aanleiding tot verlies van ruimtelijke kwaliteit en de voorgestelde perceelsordening is voor het gebied stedenbouwkundig aanvaardbaar.

...”

Dergelijke vage overwegingen zijn geen afdoende concrete toetsing van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij verduidelijkt niet haar veronderstelling dat de afstanden “voldoende ruim” zijn.

Ook de verwijzing naar een “functioneel ruimtegebruik” volstaat niet om tegemoet te komen aan de concrete opmerkingen die (onder meer) de verzoekende partij geformuleerd heeft in haar bezwaarschrift en administratief beroepsverzoekschrift.

De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing tot stijlformules waaruit niet blijkt dat zij behoorlijk rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, waartoe onder meer het perceel van de verzoekende partij behoort.

4.

Het tweede middel is dan ook gegrond.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Zoals vermeld in onderdeel II van dit arrest, heeft de Raad met het arrest van 7 november 2011 met nummer S/2011/0143 de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

Omwille van de vernietiging van de bestreden beslissing, is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zonder voorwerp.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 maart 2011, waarbij aan de tussenkomende partij een vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een terrein in 18 percelen voor eensgezinswoningen op percelen gelegen te [REDACTED], met als kadastrale omschrijving [REDACTED]
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een vervaltermijn van vier maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.
4. 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 zitting op 9 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
met bijstand van

Jonathan VERSLUYS, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS