

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1256 van 21 juni 2016
in de zaak 1314/0360/A/4/0331

In zake:

1. de heer **André BERLENGÉE**
2. mevrouw **Monique CIETERS**
3. mevrouw **Anne-Marie PREMEREUR**
4. mevrouw **Kathy DE QUICK**
5. de heer **Gert BECQUÉ**
6. de heer **Roger DE PREZ**
7. de heer **Gustaaf STERCK**
8. de heer **Wim DE PREZ**
9. de heer **Jaak DE KEGEL**
10. de heer **Geert DE GAND**
11. de heer **Jozef SCHOUPS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
de heer Werner SOMERS
wonende te 9404 Aspelare, Geraardsbergsesteenweg 337
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv **FLANDERS INVESTMENT COMPANY**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Carina VAN CAUTER
kantoor houdende te 9450 Haaltert, Wijngaardstraat 34
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld door neerlegging ter griffie van een verzoekschrift op 7 februari 2014, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 19 december 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ninove van 8 november 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een perceel voor 20 halfopen bebouwingen en 5 open bebouwingen. De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Aseplare (deelgemeente van Ninove), Halfstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie A, nummers 0432C, 0433B, 0472E, 0472H, 0472K, 0473, 0480C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 12 april 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De heer Wernes SOMERS die verschijnt voor de verzoekende partijen en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De tussenkomende partij is schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De nv FLANDERS INVESTMENT COMPANY (FICO) verzoekt met een aangetekende brief van 9 april 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 1 juli 2014 de tussenkomende partij toegelaten om 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

1.

De tussenkomende partij dient bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“aanleg verkaveling HALFSTRAAT in de deelgemeente Aspelare te Ninove”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 oktober 2010 tot en met 8 november 2010, worden 17 bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 28 september 2010 een ongunstig advies uit.

De gemeenteraad van de stad Ninove beslist op 28 april 2011 over de wegenis. Het wegentracé van de ontworpen verkaveling wordt goedgekeurd onder “voorwaarden, opmerkingen, lasten, verplichtingen en modaliteiten”, waaronder:

“ ...

De percelen 17 en 18 worden opgeheven als bouwperceel maar worden ingevuld met een parking en groenzone, eventueel speelzone die bij uitvoering kosteloos afgestaan wordt aan de stad, analoog aan de andere wegenis en infrastructuur.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 19 juli 2011 een ongunstig advies:

“ ...

- *De verkaveling voorziet 25 loten, waarvan 20 loten halfopen bebouwing; dit leidt niet allen tot een relatief grote bouwdichtheid, maar vooral zijn deze halfopen bebouwingen niet in overeenstemming met de aldaar voorkomende kleinschalige verspreide open bebouwingen; dit betekent dan ook een schaal- en stijlbreuk die afbreuk doet aan de aldaar gegroeide stedenbouwkundige aanleg;*
- *De bebouwbare zone van de loten 17 tot 23 (en in mindere maten de loten 24 en 25) ligt bijna tot tegen de grens landelijk woongebied/landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dit betekent dat de tuinen zullen genomen worden op het 26 dat gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dit betekent een ongewenste vertuining van agrarisch gebied;*
- *de grens landelijk woongebied/landschappelijk waardevol agrarisch gebied is niet juist voorgesteld, maar is in het voordeel van de verkaveling “hertekend”;*
- *de zuidelijk gelegen voetweg moet voor de realisatie van de verkaveling verplaatst worden; uit de bezwaren blijkt dat deze voetweg nog dagelijks gebruikt wordt door de “zwakke” weggebruiker; daarenboven is een voetweg in een landelijke omgeving te beschouwen als cultureel erfgoed; er is dan ook geen dwingende reden om deze voetweg te verplaatsen;*
- *de verkaveling ligt nabij de vallei van de Beverbeek en derhalve in een potentiële overstromingsgebied;*
- *verkavelingstechnisch gezien voldoet de verkaveling niet; er zijn geen groenvoorzieningen; er zijn geen parkings voor bezoekers; het wegenpatroon is onaanvaardbaar (te rechthoekig wegenpatroon wat kan leiden tot te snel en doorgaand verkeer);*
- *de verkaveling voorziet meer dan 10 loten; het ontvangsbewijs dateert weliswaar uit 2008, maar het plan bij de voorliggende aanvraag dateert van 16/7/2010; op dat ogenblik was de ontwerper dus in kennis van het grond- en pandenbeleid dat dateert van 1/9/2009; het plan voorziet echter niets omtrent sociale last en bescheiden woonaanbod;*
- *De Halfstraat is een kronkelende smalle landelijke weg; deze is er niet op berekend om bijkomend het verkeer te moeten dragen van een relatief grote verkaveling;*
- *Het CBS van Ninove verstrekt weliswaar een gunstig advies, maar met 13 voorwaarden; deze zijn echter zo fundamenteel dat het aangewezen is een nieuw verkavelingsplan op te stellen;*

- *De verkaveling paalt aan een natuurgebied; het Agentschap Natuur en Bos geeft een omstandig negatief advies verstrekt, waarbij mijn agentschap zich aansluit;*
- *Ook het Departement, DLO geeft een negatief advies en spreekt van “een belasting voor de agrarische dynamiek”;*

*Als conclusie dient gesteld te worden dat het voorliggende verkavelingsplan totaal onaanvaardbaar is; Het plan dient herwerkt te worden in die zin dat enkel aan de Halfstraat een aantal open bebouwingen kunnen toegestaan worden
...*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove weigert op 8 november 2011 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 15 december 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 maart 2012 om de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De juridische aspecten

...

Zo de verkaveling beperkt wordt tot het gedeelte gelegen in woongebied met landelijk karakter is deze principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De grens tussen het woongebied met landelijk karakter en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied valt volgens (de papieren versie van) het gewestplan samen met de voetweg die onderhavig perceel bezwaart.

Voorliggend voorstel verkavelt deze voetweg mee, samen met een deel van het aan de zuidelijke zijde van deze voetweg gelegen terreindeel, zodat de verkaveling strijdig is met de geldende gewestplansbestemmingen.

Daarenboven is het in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen terreindeel eveneens voorzien van een verdeling, wat evenmin kan aanvaard worden.

De loten 17 en 18 -en in minder mate 19, 20 en 21- hebben een achtertuinstrook die grotendeels in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen is, zelfs een deel van de bebouwbare oppervlakte van lot 17 ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, wat niet kan aanvaard worden. Het uit de verkaveling sluiten van dit deel van de loten is niet geloofwaardig aangezien op die manier loten ontstaan die onvoldoende tuinzone hebben binnen de geëigende zone, wat de facto zal resulteren in een vertuining van het in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen terreindeel.

Enkel een nieuw verkavelingsontwerp dat voldoende afstand vrijwaart ten opzichte van de grens woongebied met landelijk karakter - landschappelijk waardevol agrarisch gebied kan hier een oplossing bieden.

Daarenboven dient vastgesteld dat voorliggend voorstel ingediend is vooraleer de voetweg verplaatst werd.

De door het college van burgemeester en schepenen voorgestelde voorwaarden, die onder meer betrekking hebben op het uitsluiten van het deel van de verkaveling dat in landschappelijk waardevol agrarisch gebied ligt, het niet verleggen van de voetweg maar behouden inclusief houtkant als buffer tussen de twee zoneringen, uitsluiten van de percelen 17 en 18 om deze in te vullen als parking en groenzone, eventueel speelzone die bij uitvoering kosteloos afgestaan wordt aan de stad, analoog zoals wegenis en infrastructuur, zijn te ingrijpend om lopende de procedure te kunnen aanvaard worden. Dergelijke voorwaarden wijzigen de aanvraag te ingrijpend en kan bezwaarlijk beschouwd worden als beperkte aanpassing die betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, zodat dit gelet op de bepalingen van art. 4.3.1 §1 laatste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet kan aanvaard worden.

Deze wijzigingen hebben niet het voorwerp uitgemaakt van een openbaar onderzoek.

Subsidiair dient opgemerkt te worden dat de bepalingen inzake het decreet grond- en pandenbeleid slechts van toepassing zijn op die aanvragen die werd ingediend vanaf 1 september 2009.

De verplichting tot het opstellen van de stedenbouwkundige voorschriften in tabelvorm is opgelegd door het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009. Voorliggend ontwerp voldoet niet aan voormelde bepalingen. Dat de aanvraag ingediend zou zijn op 7 november 2008 kan niet aanvaard worden gelet op het gegeven dat de ter beoordeling voorliggende plannen gedateerd zijn op 16 juli 2010, zijnde ruim na de inwerkingtreding van voormelde bepalingen.

Het project noodzaakt de aanleg van gemeentewegen. De gemeenteraad van Ninove heeft in zitting van 28 april 2011 het wegtracé met de rooilijnen goedgekeurd, onder een aantal voorwaarden.

De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag voorziet in 25 loten in oppervlakte variërend tussen 310m² en 825m², waarvan 5 loten voor open bebouwing en 20 voor halfopen bebouwing.

Met het verkavelingsvoorstel wordt gepoogd een gebied in te vullen met een 'inbreidingsproject'. Het betreffende gebied is deels gelegen in een woongebied met landelijk karakter binnen de kern van een landelijk woonlint in de deelgemeente Aspelare, met de nieuwe wegenis vertrekkende vanuit de Halfstraat, een volwaardige weg, zodat hier wel degelijk een verdichtings- en inbreidingsproject kan opgenomen worden.

Bij de ontwikkeling van een dergelijk groot gebied dient ook aandacht besteed te worden aan het voorzien van openbaar groen en parkeerplaatsen. In voorliggend plan wordt geen enkele groene gemeenschappelijke ruimte voorzien die een meerwaarde zou kunnen bieden aan dit project, noch extra parkeerplaatsen.

De voorgestelde verkaveling heeft een dichtheid die hoger ligt dan hetgeen op deze plek wenselijk is en in het RSV voor buitengebied naar voor geschoven wordt. Voorliggend ontwerp is daarenboven aanzienlijk dichter dan de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, met hoofdzakelijk open bebouwingen op ruime percelen.

Een dergelijke verdichting, waarbij slechts 5 open bebouwingen voorzien worden (waarvan 2 op te korte afstand van of zelfs in het agrarisch gebied), is op deze plek in een buitengebiedkern niet wenselijk. Dit resulteert er onder meer in dat de toegelaten bouwdiepte beperkt werd tot zo'n 15m en de achtertuinstroken gemiddeld slechts 11m diep zijn, wat in een landelijke kern te beperkt is. De achtertuinzones bij de open bebouwingen, die grenzen aan het agrarisch gebied zijn zelfs nog ondieper.

De door de gemeente naar voor geschoven oplossing -de loten 17 en 18 te elimineren als bouwperceel en in te vullen als parking en groenzone- kan bezwaarlijk tijdens de lopende procedure doorgevoerd worden en biedt onvoldoende oplossing aan de hiervoor gesignaleerde tekortkomingen van het ontwerp.

Voor alle loten in de verkaveling zijn dezelfde voorschriften voorgesteld qua kroonlijsthoogte, namelijk tussen 3m en 6m. Bovendien zijn terrassen op de verdieping toegelaten. Voornamelijk in een binnengebied dient er omzichtig omgesprongen te worden met bouwhoogtes en inkijk, dit om de hinder ten opzichte van de bestaande omliggende bebouwing en de toekomstige bebouwingen te beperken tot het normaal aanvaardbare.

De voorgestelde voorschriften zijn onvoldoende eenduidig om rechtszekerheid te bieden aan de kopers van een lot voor halfopen bebouwing, daar bvb. de kroonlijsthoogte vrij gelaten wordt tussen 3m en 6m. Zo wordt gesteld dat de eerste aanvraag toonaangevend is, doch een dergelijke bepaling garandeert geen kwalitatieve plaatselijke aanleg en kan de bouw mogelijkheden van de tweede aanvrageraanzienlijk aantasten. Eenduidige voorschriften kunnen hieraan tegemoet komen.

Er wordt in de stedenbouwkundige voorschriften niets vermeld i.v.m. bijgebouwen in de tuinzone, zodat volgens de wetgeving 'vrijstelling vergunningsplicht' per perceel een bijgebouw van 40m² zou kunnen opgericht worden in de tuinzone. In de voorgestelde verkaveling met loten met beperkte oppervlakte is dit stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

Vertuining van het agrarische gebied kan niet aanvaard worden. Voor de zuidelijk gelegen kavels is het niet mogelijk om het agrarische gebied mee op te nemen in hun tuin. Voor deze kavels kan enkel het gebied ten noorden van de voetweg en houtkant ingenomen worden als tuin.

De houtkant langs de voetweg heeft een belangrijke natuurwaarde, en is om die reden te behouden. Bovendien vormt de houtkant een natuurlijke groenbuffer tussen de voetweg (en het agrarisch gebied) en de bebouwing. Het op het terrein verleggen van de voetweg is bijgevolg niet aanvaardbaar.

Een nieuwe aanvraag waarbij een beperktere dichtheid gerealiseerd wordt, met aandacht voor gemeenschappelijk groen en parkeerplaatsen, en waarbij rekening gehouden wordt met de bestaande voetweg, evenals met voldoende afstanden tot het agrarisch gebied, kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.

...

Na de hoorzitting van 6 maart 2012 beslist de verwerende partij op 22 maart 2012 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Zo de verkaveling beperkt wordt tot het gedeelte gelegen in woongebied met landelijk karakter is deze principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De grens tussen het woongebied met landelijk karakter en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied valt volgens (de papieren versie van) het gewestplan samen met de voetweg die onderhavig perceel bezwaart.

De door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarden resulteren erin dat enkel het in de geëigende zone gelegen terreindeel verkaveld wordt.

Subsidiair dient opgemerkt te worden dat de bepalingen inzake het decreet grond- en pandenbeleid slechts van toepassing zijn op die aanvragen die werd ingediend vanaf 1 september 2009. Het ontvangstbewijs van deze aanvraag dateert van daarvoor, zodat het gevraagde niet binnen het toepassingsgebied van voormeld decreet valt.

Het project noodzaakt de aanleg van gemeentewegen. De gemeenteraad van Ninove heeft in zitting van 28 april 2011 het wegtracé met de rooilijnen goedgekeurd, onder een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn stipt na te leven.

De goede ruimtelijke ordening

De door het college naar voor geschoven voorwaarden resulteren er in dat een kwalitatieve verkaveling ontstaat die qua dichtheid aansluit bij hetgeen gangbaar is voor een dergelijke omgeving.

Deze voorwaarden garanderen bijgevolg een ontwikkeling die een kwalitatieve inbreiding van dit terrein vormt.

De argumentatie van appellant, waaruit onder meer blijkt dat hij akkoord gaat met de voorgestelde voorwaarden, wordt bijgetreden.

De voorwaarden zijn inderdaad niet van die aard dat zij de indeling of structuur van de verkaveling grondig wijzigen.

Het advies van het Agentschap voor Natuur en bos dd. 22 oktober 2010 wordt inderdaad opgevangen door de bijzondere voorwaarden zoals voorgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen inzake het behoud van de bestaande voetweg en houtkant. Tevens werd door het College verduidelijkt dat de bestaande voetweg moet beschouwd worden als grens tussen het woon- en agrarisch gebied. Wat betreft de bemerkingen van het Agentschap voor Natuur en bos inzake de opvang, infiltratie en afvoer van regenwater, kan verwezen worden naar de gunstige adviezen van de VMM, RIOP en Aquafin.

...

De vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

“ ...

- de voetweg wordt beschouwd als de zonegrens tussen het woongebied met landelijk karakter en het waardevol agrarisch gebied,*
- het deel van de verkaveling dat in landschappelijk waardevol agrarisch gebied ligt, wordt bijgevoegd bij het uitgesloten perceel 26,*
- de voetweg wordt niet verlegd maar behouden inclusief houtkant als buffer tussen de twee zoneringen,*
- de percelen 17 en 18 worden opgeheven als bouwperceel maar worden ingevuld met een parking en groenzone, eventueel speelzone die bij uitvoering kosteloos afgestaan wordt aan de stad, analoog zoals wegenis en infrastructuur,*

- de erfdienstbaarheid van doorgang naar en ontsluiting van perceel 26 moet behouden blijven,
- langs de beperkte doorgang wordt voor auto's enkel eenrichtingsverkeer toegelaten;
- Volgende praktische voorwaarden zijn na te leven:
 1. Het elektriciteitsnet, het gasnet, de telenetinfrastructuur, het waterleidingsnet moeten uitgebreid worden om de verkaveling te bevoorraden. Van de nutsmaatschappijen VMW, Eandis, Belgacom en Telenet moet een gunstig advies verkregen worden. De wegeniswerken, de rioleringswerken, het waterleidingsnet, het elektriciteitsnet met de openbare verlichting, de TV-distributie, het gasnet en het telefoonnet worden uitgevoerd op kosten van de verkavelaar. De kosten en lasten voor de aanleg van wegenis- en rioleringswerken, aanhorigheden en nutsvoorzieningen mogen niet afzonderlijk of in een afzonderlijke clause in de verkoopsovereenkomst verhaald worden op de kopers van de percelen. Deze kosten mogen ook niet op een later tijdstip of afzonderlijk doorgerekend worden aan de eigenaars of kopers van de percelen.
 2. Na uitvoering van de werken, de wegzate, de parking, de volledige wegenis- en rioleringsinfrastructuur evenals alle nutsleidingen moeten deze kosteloos aan de stad Ninove afgestaan worden.
 3. Het project en de dossiersamenstelling van de wegenis moet gerealiseerd worden volgens standaardbestek 250.
 4. Het project moet voldoen aan de voorschriften van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen en voetgangersverkeer.
 5. Het project moet voldoen aan de voorwaarde gesteld door de brandweer over de bovengrondse hydranten.
 6. Het project moet voldoen aan de voorwaarden die gesteld zijn door VMM:
 - De individuele woningen moeten overeenkomstig volgende aandachtspunten inzake gescheiden afvoer, hergebruik van hemelwater en het gebruik van waterdoorlatende materialen, ontworpen worden:
 - Hemel- en afvalwater moeten gescheiden worden aangesloten d.m.v. kleurcodering op RWA riolering, respectievelijk DWA riolering.
 - Indien geen gescheiden rioleringstelsel in de straat aanwezig is, moet het hemelwater en afvalwater minstens gescheiden afgevoerd worden tot op de perceelsgrens.
 - De afwatering moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.
 - Per woning moet een hemelwaterput worden aangelegd.
 - Hergebruik van hemelwater uit de hemelwaterputten is verplicht.
 - Verharde oppervlakken voor opritten en parkings worden bij voorkeur waterdoorlatend aangelegd of wateren af naar de onverharde randzones.
 - Er dient op de noodoverlaat van het DWA pompstation een terugslagklep voorzien te worden, aangezien het waterpeil in de RWA bufferkoker hoger komt dan het overstortpeil van de noodoverlaat.
 - De voorwaarden van ANB voor het lozen van hemelwater in de gracht dienen nageleefd te worden.
 - DWA leiding doortrekken tot Halfstraat. Inspectieput D3 moet worden verplaatst tot aan de Halfstraat.
 - Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater dient gevolgd te worden.
 - De aansluiting van de ontworpen DWA-leiding kan gebeuren op inspectieput K107 van de collector.
 - Respecteren van volgende algemene richtlijnen:

- Behoudens afwijking toegestaan door Aquafin mag enkel droogweerafvoer (DWA) worden aangesloten.
 - De werken moeten worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250.
 - Aansluiting op inspectieput moet worden uitgevoerd volgens standaardbestek 250, hoofdstuk 7, art. 3.10 met dien verstande dat het dichten van de aansluitopening in een betonnen inspectieput gebeurd d.m.v. beton.
 - Voor eventuele opbraak en herstelling van wegenis dient contact genomen met en gewerkt volgens de voorwaarden opgelegd door de eigenaar van de wegenis.
 - Gravitaire aansluitingen van kelders zijn niet toegelaten.
 - Voor de aansluiting van RWA op de bestaande gracht en de Beverbeek dient advies ingewonnen te worden bij de provincie. Dit is ten tijde van de aanvraag reeds gebeurd en goed bevonden;
 - Om het behoud te garanderen van de waardevolle houtkant langsheen de voetweg dient de houtkant en voetweg overgedragen te worden aan de stad analoog aan de andere wegenis en infrastructuur die overgedragen wordt aan de stad.
- ...

Deze beslissing is vernietigd bij arrest van de Raad nr. A/2013/0125 van 26 maart 2013. In het arrest wordt overwogen:

“3.

Het aangevraagde betreft een verkavelingsproject voor 25 loten, met 20 loten voor halfopen bebouwing, op een terrein dat in de bestreden beslissing wordt omschreven als gelegen binnen de kern van een landelijk woonlint dat deel uitmaakt van de deelgemeente Aspelare. Nog volgens de bestreden beslissing is het perceel gelegen ten oosten en ten zuiden van de smalle en voldoende uitgeruste gemeenteweg Halfstraat, gekenmerkt door open bebouwingen en bestaat het overheersende gabariet binnen deze landelijke kern uit één volwaardige bouwlaag onder hellende bedaking.

Het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is onder meer gesteund op de overwegingen dat (1) het verkavelingsproject voor 25 loten, waarvan 20 loten halfopen bebouwing leidt niet alleen tot een relatief grote bouwdichtheid, maar vooral zijn deze halfopen bebouwingen niet in overeenstemming met de aldaar voorkomende kleinschalige verspreide open bebouwingen, waardoor het project een schaal- en stijlbreuk betekent die afbreuk doet aan de aldaar gegroeide stedenbouwkundige aanleg, (2) verkavelingstechnisch gezien voldoet de verkaveling niet : er zijn geen groenvoorzieningen, er zijn geen parkings voor bezoekers en het wegenpatroon is onaanvaardbaar (te rechthoekig wegenpatroon wat kan leiden tot te snel en doorgaand verkeer) (3) de Halfstraat is een kronkelende smalle landelijke weg, die er niet op berekend is om bijkomend het verkeer te moeten dragen van een relatief grote verkaveling.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde onder meer, zo blijkt uit de overwegingen die zijn aangehaald onder de feitenuiteenzetting, dat (1) de voorgestelde verkaveling een dichtheid heeft die hoger ligt dan hetgeen op deze plek wenselijk is en in het RSV voor buitengebied naar voor geschoven wordt, dat het ontwerp daarenboven aanzienlijk dichter is dan de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, met hoofdzakelijk open bebouwingen op ruime percelen, dat een dergelijke verdichting, waarbij slechts 5 open bebouwingen voorzien worden (waarvan 2 op te korte afstand van of zelfs in het agrarisch gebied), op deze plek in een buitengebiedkern niet wenselijk is en dat (2) de door de gemeente naar voor geschoven oplossing onvoldoende oplossing biedt aan de tekortkomingen van het ontwerp.

Ook tijdens het openbaar onderzoek zijn bezwaren ingediend met betrekking tot de te grote dichtheid en de verstoring van de landelijke bebouwingswijze.

In die omstandigheden diende de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde des te zorgvuldiger te geschieden.

4.

In de bestreden beslissing komt de verwerende partij niet verder dan volgende overweging:

“De door het college naar voor geschoven voorwaarden resulteren er in dat een kwalitatieve verkaveling ontstaat die qua dichtheid aansluit bij hetgeen gangbaar is voor een dergelijke omgeving.

Deze voorwaarden garanderen bijgevolg een ontwikkeling die een kwalitatieve inbreiding van dit terrein vormt.”

Het bestreden besluit bevat in het licht van de concrete omstandigheden van de zaak geen afdoende motivering inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde.”

2.

Na het vernietigingsarrest werd het dossier hernomen met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar van 23 mei 2013, waarin het eerder ingenomen standpunt wordt bevestigd.

Na de hoorzitting van 4 juni 2013 beslist de verwerende partij op 14 augustus 2013 om een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing ditmaal onder meer als volgt:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Zo de verkaveling beperkt wordt tot het gedeelte gelegen in woongebied met landelijk karakter is deze principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Het gedeelte van de verkaveling dat in landschappelijk waardevol agrarisch gebied ligt, wordt omwille van de onverenigbaarheid met het gewestplan uitgesloten. De uitsluiting van dit gedeelte betreft evenwel geen “aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen”, zoals bedoeld in artikel 4.3.1, § 1, laatste lid VCRO, maar impliceert de weigering van de stedenbouwkundige vergunning hiervoor.

De grens tussen het woongebied met landelijk karakter en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied valt volgens (de papieren versie van) het gewestplan samen met de voetweg. Er blijkt geen noodzaak om deze voetweg te verleggen, zodat deze behouden moet blijven. Aangezien de aanvraag tot verlegging geen deel uitmaakt van dit dossier, is er geen aanpassing nodig van de ingediende plannen.

Omwille van de uitsluiting van het gedeelte gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied moeten de percelen 17 en 18 worden opgeheven als bouwperceel omdat de woningen hiervan te dicht bij de voetweg voorzien zijn en er te weinig tuinzone overblijft.

Deze percelen 17 en 18 moeten ruimtelijk worden ingevuld als parking en groen- en speelzone, die bij uitvoering kosteloos afgestaan wordt aan de stad, analoog zoals wegenis en infrastructuur.

Gelet op de bestaande te behouden voetweg zal er geen sprake zijn van een vertuining van het in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen terreindeel. Voor deze kavels kan enkel het gebied ten noorden van de voetweg en houtkant ingenomen worden als tuin.

Subsidiair dient opgemerkt te worden dat de bepalingen inzake het decreet grond- en pandenbeleid slechts van toepassing zijn op die aanvragen die werden ingediend vanaf 1 september 2009. Artikel 7.3.11 van het decreet grond- en pandenbeleid bepaalt dat de datum van de indiening van de aanvraag de datum is waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt betekend. Thans dateert het ontvangstbewijs van deze vergunningsaanvraag van 7 november 2008, zodat het gevraagde niet binnen het toepassingsgebied van het voormeld decreet valt.

Het project noodzaakt de aanleg van gemeentewegen. De gemeenteraad van Ninove heeft in zitting van 28 april 2011 het wegtracé met de rooilijnen goedgekeurd, onder een aantal voorwaarden.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Het aangevraagde betreft een 'inbreidingsproject'. Het betreffende gebied is gelegen in een woongebied met landelijk karakter binnen de kern van een landelijk woonlint in de deelgemeente Aspelare, met de nieuwe wegenis vertrekkende vanuit de Halfstraat, een volwaardige weg, zodat hier wel degelijk een verdichtings- en inbreidingsproject kan opgenomen worden.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar wijzen erop dat het voorliggend ontwerp dichtere bebouwing voorziet dan deze in de onmiddellijke omgeving, waardoor er sprake zou zijn van een onaanvaardbare schaalbreuk. Rekening houdend met de uitsluiting van de percelen 17 en 18, kan worden vastgesteld dat de voorgestelde verkaveling een dichtheid van 18,2 w/ha heeft. Dit is in overeenstemming met de richtinggevende norm van 20 w/ha van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ninove. De verkavelingsvergunning kadert derhalve binnen de gewenste beleidsmatige ontwikkelingen van Ninove, zodat besloten kan worden dat de aanvraag de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet overschrijdt en de vooropgestelde bouwdichtheid aanvaardbaar is.

In de omgeving komen open bebouwingen voor bestaande uit vooral 1 volwaardige bouwlaag onder hellende bedaking, maar de nieuwbouw in de Halfstraat bestaat wel uit twee volwaardige bouwlagen. De verkavelingsvoorschriften laten beide typologieën toe, zodat, anders dan de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar voorhoudt, er geen sprake is van een stijlbreuk.

De voorgestelde verkaveling houdt dichtheid en volumewerking het midden tussen hetgeen gangbaar is in de kern waarbij deze verkaveling aansluit en wat op de verder van de kern gelegen percelen gangbaar is. Bijgevolg kan bezwaarlijk gesproken worden van een

ontwerp dat op deze overgangspek niet past. Het gegeven dat geen identieke spiegeling van de verder van de kern gelegen ruimere percelen voorgesteld wordt is geen reden om hetgeen hier voorgesteld wordt niet te aanvaarden. Aangezien ook de tijdsgeest naar verdichting evolueert kan niet langer vast gehouden worden aan de oudere bebouwingswijzes wanneer een kwalitatief ontwerp een iets dichtere bebouwingswijze voorop stelt.

Op de percelen 17 en 18 samen moeten vooraan 12 haakse parkeerplaatsen van minimaal 2,5 op 5 meter worden voorzien, met ter hoogte van de afgeknotte kant van het perceel gelegen aan de Halfstraat beplanting en rechts een paadje naar de achterliggende zone met ernaast beplanting. Deze zone achter de parkeerplaatsen moet een groen- en speelzone worden die kan worden gebruikt als speelzone.

De essentie van de verkavelingsvergunning betreft een inbreiding en verdichting van het terrein en dit wordt door deze voorwaarde niet gewijzigd. Ook de overige structuren en indeling worden niet gewijzigd, zodat deze voorwaarde betrekking heeft op een kennelijk bijkomstige zaak.

De verkavelingsvoorschriften bepalen dat de voortuinstrook over minstens 50% van de oppervlakte begroend moet worden. Het straatbeeld zal derhalve een groen karakter hebben. Daarnaast worden de loten 17 en 18 ingericht als parking en groen- en speelzone, wat zal bijdragen tot een kwaliteitsvolle verdichting van het gebied.

De voorgestelde verkavelingsvoorschriften laten aan de vergunningverlenende overheid enige beoordelingsruimte. Zo mag de kroonlijsthoogte tussen 3 en 6 meter bedragen. De vergunningverlenende overheid moet bij een bouw aanvraag dan ook telkens een eigen beoordeling maken, rekening houdend met de feitelijke omstandigheden zoals de hinder ten opzichte van de bestaande omliggende bebouwing. Bovendien voorzien de verkavelingsvoorschriften steeds een bouwvrije zijstrook van 3 meter en een achterliggende tuinzone van 11 meter ten opzichte van de achterliggende percelen, met uitzondering van de loten met een tuin aan de grens met het agrarisch gebied. De impact van de toegelaten bouwvolumes binnen de verkaveling zal dan ook niet de maat van normale burenhinder overstijgen, in tegenstelling tot wat in de bezwaren werd gesteld.

In de stedenbouwkundige voorschriften is daarenboven bepaald dat buiten het toelaatbaar bouwvolume alle andere constructies uitgesloten zijn, waardoor op de percelen enkel het bouwvolume voor een eengezinswoning toegelaten is en geen constructies mogelijk zijn in de tuinzone.

Op het vlak van mobiliteit bepalen de verkavelingsvoorschriften dat op de aan te leggen weg enkel lokaal éénrichtingsverkeer wordt toegelaten. Het bijkomende verkeer komende van de verkaveling wordt op slechts één manier ontsloten op de Halfstraat. Deze dosering zorgt ervoor dat de verkaveling op deze voldoende uitgeruste weg geen aanleiding zal geven tot verkeersoverlast.

Het betreft een verdichtingsvoorstel dat op kwalitatieve wijze omgaat met de omgeving, het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, dat het een schaal- en stijlbreuk betekent die afbreuk doet aan de aldaar gegroeide stedenbouwkundige aanleg, kan dan ook niet worden bijgetreden als weigeringsgrond voor deze aanvraag.

...

De verkavelingsvergunning bevat een aantal voorwaarden, waaronder:

“ ...

- *het deel van de verkaveling dat in landschappelijk waardevol agrarisch gebied ligt, wordt bijgevoegd bij het uitgesloten perceel 26,*
 - *de voetweg wordt niet verlegd maar behouden inclusief houtkant als buffer tussen de twee zoneringen,*
 - *Op de percelen 17 en 18 samen dienen 12 haakse parkeerplaatsen van minimaal 2,5 op 5 meter vooraan en groen- en speelzone voor de resterende ruimte achteraan gerealiseerd worden die bij uitvoering kosteloos afgestaan wordt aan de stad, analoog zoals wegenis en infrastructuur.*
 - *de erfdienstbaarheid van doorgang naar en ontsluiting van perceel 26 moet behouden blijven,*
 - *langs de beperkte doorgang wordt voor auto's enkel eenrichtingsverkeer toegelaten;*
- ...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Verzoekende partijen kunnen als directe omwonenden rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ondervinden ingevolge de verlening van de verkavelingsvergunning en beschikken derhalve over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, onder 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De Halfstraat is een bij uitstek landelijke, rustige straat, waar zich thans in totaal slechts 14 woningen bevinden, en wordt gekenmerkt door kleinschalige, verspreide, open bebouwingen. Voor verzoekende partijen was de rustige, groene en landelijke omgeving overigens de reden bij uitstek om hier te komen wonen.

Gelet op het feit dat het te verkavelen terrein gelegen is in woongebied met landelijk karakter en er derhalve slechts bebouwing is toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is, terwijl de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk open bebouwingen op ruime percelen, hoefden de verzoekende partijen geen rekening te houden met de realisatie van een verkaveling van 25 woningen, waaronder 20 halfopen bebouwingen, gepaard gaande met de aanleg van nieuwe wegenis (een zogenaamde grote verkaveling). De leefomgeving van verzoekende partijen zal daardoor drastisch veranderen. Het uitgesproken landelijke karakter van de Halfstraat wordt door deze verkaveling onherroepelijk tenietgedaan, hetgeen voor verzoekende partijen zowel een verminderd woongenot als een waardevermindering van hun eigendom meebrengt.

De realisatie van de verkaveling zal bovendien voor de verzoekende partijen een aanzienlijk verlies aan privacy meebrengen. Blijkens de verkavelingsvoorschriften mag de kroonlijsthoogte immers tussen 3m en 6m bedragen, terwijl op de bovenverdiepingen zelfs terrassen worden toegelaten. Mede door de geringe afstand van de woningen ten opzichte van de bestaande bebouwing zal er onvermijdelijk sprake zijn van inkijk, in het bijzonder wat de woningen van de eerste en de derde verzoekende partij betreft. Tevens zal er sprake zijn van een verlies aan lichtinval. Een realisatie van een verkaveling van deze omvang zal bovendien leiden tot ernstige mobiliteitsproblemen in de smalle, kronkelende Halfstraat, die geenszins is voorzien op de aanzienlijke toename van het verkeer dat door een dergelijke verkaveling wordt gegenereerd. Behalve met deze verkeershinder zullen de verzoekende partijen ongetwijfeld geconfronteerd worden met een toename van geluidshinder in een mate die zij in dit gebied niet hoefden te verwachten.

Ingevolge de door de verweerder aan de verkavelingsvergunning verbonden voorwaarden dienen tenslotte op de percelen 17 en 18 samen 12 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Deze percelen bevinden zich vlak naast de woning van de zevende verzoekende partij (Halfstraat 24). Er bestaat een aanmerkelijke kans dat deze verzoekende partij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen zal ondervinden van de inplanting van een parking met 12 parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid van zijn woning.

...

De tussenkomenende partij werpt op:

“... ”

8.

Verzoekers laten na het mogelijk bestaan van hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk te maken bij gebrek aan concrete gegevens

...

Het loutere nabuurschap volstaat derhalve niet om het belang aan te tonen. Loutere beweringen die door geen enkel stuk worden gestaafd evenmin. Zo voeren verzoekende partijen aan dat de verkaveling een verminderd woongenot en een waardevermindering van hun eigendom zal veroorzaken. Dit wordt door geen enkel element gestaafd en is niets anders dan een vage bewering.

Ook het “verlies van privacy” is een modeterm die door verzoekende partijen niet wordt gestaafd. Waar situeert de eigendom van de diverse partijen zich t.a.v. het project van verzoekers? Waar zou er een inkijk kunnen zijn nu de verzoekende partijen vermoedelijk aan de overkant van de Halfstraat wonen?

Het verlies aan lichtinval wordt ook niet gestaafd, net zoals de “aanzienlijke toename van het verkeer”. Immers zal er een weg extra worden aangelegd waardoor het verkeer op de Halfstraat niet zal toenemen.

Het kan dan ook niet dat verzoekende partij een belang put uit een opsomming van vaagheden zonder deze concreet aannemelijk te maken. Het feit dat verzoekende partijen blijkbaar aanpalenden zouden zijn, volstaat op zich niet om enig belang aan te tonen. Ook het feit dat de woonomgeving zou kunnen wijzigen, zonder hiervoor concrete gegevens voor te leggen waaruit blijkt dat de wijzigingen nadelig zouden zijn, volstaat niet.

Bij gebrek aan concrete gegevens die het belang aantonen is het beroep dan ook onontvankelijk.

...”

De verzoekende partijen repliceren:

“ ...

Zoals in het inleidende verzoekschrift werd uiteengezet, kunnen de verzoekende partijen als directe omwonenden rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ondervinden ingevolge de verlening van de verkavelingsvergunning en beschikken zij derhalve over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, onder 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dat geldt in het bijzonder voor de eerste, de tweede, de derde en de zevende verzoekende partij, waarvan de eigendommen onmiddellijk palen aan het te verkavelen terrein, terwijl de eigendommen van de vijfde en de zesde verzoekende partij zich situeren onmiddellijk ten westen van het te verkavelen terrein, aan de overkant van de bestaande Halfstraat. De verkaveling zal echter gevolgen teweegbrengen waardoor alle verzoekende partijen hinder of nadelen kunnen ondervinden. Het uitgesproken landelijke karakter van de Halfstraat, die thans slechts 14 woningen telt, zal immers door de realisatie van een verkaveling van 23/25 woningen, waarvan 20 halfopen bebouwingen, onherroepelijk verloren gaan, terwijl er ook geluidshinder te verwachten valt. Voor de verzoekende partijen was het landelijke en rustige karakter van de omgeving een belangrijke reden om hier te wonen. Er zal dan ook sprake zijn van een verminderd woongenot voor de verzoekende partijen, nog afgezien van de waardevermindering die hun woning zonder twijfel zal ondergaan als gevolg van de inplanting van een dicht bebouwde woonwijk in de onmiddellijke omgeving. De mobiliteitsproblemen die de realisatie van de verkaveling in de smalle Halfstraat onvermijdelijk zal veroorzaken, zullen eveneens alle verzoekende partijen treffen. Ter hoogte van de aansluiting van de Halfstraat met de Cyriel Prieelsstraat aan de noordoostzijde van de verkaveling dreigt immers een flessenhals te ontstaan, omdat zowel het in- en uitgaande verkeer van de bestaande bewoning als van de nieuwe bewoning van de Halfstraat langs daar moet worden afgewikkeld. De Halfstraat zelf is overigens niet berekend op de toename van het verkeer als gevolg van 20 tot 25 bijkomende woningen. De eerste en de derde verzoekende partij tenslotte zullen als gevolg van het bestreden besluit onvermijdelijk geconfronteerd worden met een verlies aan privacy en met inkijk van de nieuwe bewoning, gelet op de geringe afstand van de nieuwe woningen ten opzichte van hun eigendommen en op het feit dat de verkavelingsvoorschriften een kroonlijsthoogte tot 6 meter toelaten en dat op de bovenverdiepingen zelfs terrassen worden toegelaten.

...

Verzoekers maken in hun verzoekschrift wel degelijk aannemelijk dat zij als directe omwonenden hinder en nadelen kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden verkavelingsvergunning. In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij beweert, volstaan zij niet met een verwijzing naar hun loutere nabuurschap. Het mogelijke bestaan van hinder en nadelen berust op de aard en de schaal van het verkavelingsproject in verband met de specifieke kenmerken van de huidige woonomgeving. Beide aspecten worden in hun onderlinge samenhang voldoende beschreven in het hoofdstuk betreffende het belang van de verzoekende partijen en ook overigens in het verzoekschrift.

Dat er sprake zal zijn van een verminderd woongenot, is meer dan aannemelijk gemaakt. Het onmiskenbaar landelijke en rustige karakter van de huidige woonomgeving, dat onder meer blijkt uit de bij het verzoekschrift gevoegde fotoreeks (bijlage 8) draagt in belangrijke mate bij tot het woongenot van de verzoekers, die geen rekening hoefden te houden met de inplanting in hun onmiddellijke buurt van een verkaveling met de omvang en de dichtheid als de onderhavige. Dat deze kwalitatieve achteruitgang van de omgeving vervolgens een negatieve impact kan hebben op de geldelijke waarde van de eigendommen van de verzoekers, is evident.

Wat het verlies van privacy betreft, kunnen met name de eerste en de derde verzoekende partij hinder of nadelen ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing. De situering van de woningen van deze verzoekers (respectievelijk Halfstraat nrs. 4 en 6) is aangegeven op de eerste foto van de reeds vermelde fotoreeks (bijlage 8). De inzage van het dossier had de tussenkomen partij wellicht geleerd dat deze verzoekende partijen niet “aan de overkant van de Halfstraat” wonen. Op de zo-even vermelde foto wordt tevens aangeduid waar zich de woning van de zevende verzoekende partij bevindt (Halfstraat nr. 24). Ingevolge de door de verweerder aan de verkavelingsvergunning verbonden voorwaarden dienen op de percelen 17 en 18 samen 12 parkeerplaatsen te worden aangelegd. Deze percelen bevinden zich vlak naast deze woning. Er bestaat een aanmerkelijke kans dat deze verzoekende partij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen zal ondervinden van de inplanting van een parking met 12 parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid van zijn woning.

Dat de verzoekende partijen hinder of nadelen kunnen ondervinden van de toename van het verkeer, waartoe de realisatie van de verkaveling onvermijdelijk aanleiding zal geven, spreekt eveneens voor zich, gelet op de geringe breedte van de Halfstraat, de flessenhals ter hoogte van de aansluiting van de Halfstraat met de Cyriel Prieëlsstraat (derde foto van de fotoreeks) en op het feit dat het aantal voertuigbewegingen naar verwachting in dezelfde mate zal toenemen als het aantal woningen (een stijging met meer dan 150%). De bewering dat het verkeer in de Halfstraat niet zal toenemen omdat er een extra weg zal worden aangelegd, snijdt geen hout. Het verkeer naar de verkaveling zal immers wel degelijk verlopen via de bestaande wegenis van de Halfstraat, zodat er in elk geval een drastische toename zal zijn van het verkeer komende van de Cyriel Prieëlsstraat (het ‘ingaaende verkeer’), hetgeen ipso facto zal leiden tot een evenredige toename van het aantal (problematische) kruisingen met het bestaande ‘uitgaande verkeer’, d.w.z. het verkeer afkomstig van de huidige woningen in de richting van de Cyriel Prieëlsstraat. Er mag redelijkerwijs worden vanuit gegaan dat het niet de bedoeling is al het uitgaande verkeer (zowel het verkeer afkomstig van de verkaveling als dat afkomstig van de huidige woningen) af te wikkelen via de op de gronden van de verkavelaar nieuw aan te leggen wegenis. Dat zou immers aanleiding geven tot een onaanvaardbare mobiliteitsdruk op de te realiseren verkaveling, terwijl al het in- en uitgaande verkeer tussen enerzijds de uitrit van de verkaveling (tussen de woningen van de eerste en de tweede verzoekende partij: zie de vierde foto van de fotoreeks) en anderzijds de aansluiting van de Halfstraat op de Cyriel Prieëlsstraat hoe dan ook blijft samenkomen. Doordat het volledige verkeer afkomstig van de verkaveling zal worden afgewikkeld via de bestaande losweg tussen de woningen van de eerste en de tweede verzoekende partij (respectievelijk Cyriel Prieëlsstraat 51 en Halfstraat 4), die als uitrit van de verkaveling zal dienst doen, stelt zich voor deze partijen een bijkomend potentieel probleem op het vlak van aantasting van de privacy en vermindering van het woongenot.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat bij de Raad een beroep kan worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

Het volstaat dat een verzoeker aannemelijk maakt dat het risico bestaat op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden vergunningsbeslissing.

2.

In het reeds hoger vermeld arrest van de Raad nr. nr. A/2013/0125 van 26 maart 2013 werd het belang van de verzoekende partijen als volgt beoordeeld:

“ ...

Het betoog van de verzoekende partijen in hun verzoekschrift dat zij als directe omwonenden hinder en nadelen kunnen ondervinden door de bestreden vergunning, overtuigt. Het aangevraagde betreft een verkavelingsproject voor 25 loten, waarvan 20 voor halfopen bebouwing. Het standpunt van de verzoekende partijen dat de bestaande toestand een rustige leefomgeving is met hoofdzakelijk open bebouwing op ruime percelen wordt bevestigd door de gegevens van het dossier. Er kan aangenomen worden dat de woonomgeving door de bestreden vergunning in ernstige mate kan wijzigen. De door de verzoekende partijen maken hun vrees voor hinder en nadelen naar woongenot, aannemelijk. De verzoekende partijen ontwikkelen ter zake ook middelen. Ze tonen voldoende aan een belang te hebben om het beroep bij de Raad in te stellen omwille van de hinder en nadelen die ze vrezen te zullen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

...”

Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.2.17, § 2, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 42 van het gemeentedecreet en van artikel 41 van de gecoördineerde grondwet.

Ze zetten onder meer uiteen:

“ ...

Toelichting bij het eerste middel

Eerste onderdeel

...

Het besluit van de gemeenteraad over de zaak van de wegen dient niet enkel de weg en zijn aanhorigheden, doch eveneens de uitrusting ervan te omvatten (...).

De parking die ingevolge de door de gemeenteraad aan de goedkeuring van het wegentracé verbonden voorwaarde zou moeten worden aangelegd op de loten 17 en 18, na de opheffing van deze loten als bouwperceel, moet worden aangemerkt als behorende tot de uitrusting en/of aanhorigheden van de voorziene wegenis. Dat blijkt overigens uit het feit dat de gemeenteraad ten aanzien van deze parking overweegt dat zij bij uitvoering kosteloos wordt afgestaan aan de stad “analoog aan de andere wegenis en infrastructuur”.

Aangezien het aan de gemeenteraad voorgelegde verkavelingsplan met wegentracé in het geheel niet voorzag in een parking op de loten 17 en 18, had de door de gemeenteraad

gestelde voorwaarde moeten leiden tot de opmaak van een nieuw plan van het wegentracé met inbegrip van de op de loten 17 en 18 aan te leggen parking. Door het stellen van deze voorwaarde wordt aan de verkavelaar een quasi totale beoordelingsvrijheid gelaten, waarbij de verkavelaar zelf de parking naar eigen inzichten kan inrichten en er zelfs niet vaststaat waar de parking precies moet komen, hoeveel parkeerplaatsen er moeten worden gerealiseerd, of het moet gaan om haakse dan wel schuine parkeervakken, welke afmetingen de parkeervakken moeten hebben enzovoort. Het is onaanvaardbaar dat de verkavelaar zelf nog allerlei wijzigingen kan aanbrengen en doorvoeren. Derhalve kan het besluit van de gemeenteraad van 28 april 2011 niet worden beschouwd als de goedkeuring van een concreet en volledig wegenisdossier.

Dat er geen sprake was van een concreet en volledig wegenisdossier wordt overigens impliciet bevestigd door het bestreden besluit, dat de verlening van een verkavelingsvergunning aan de NV FICO onder meer afhankelijk maakt van de realisatie op de percelen 17 en 18 samen van "12 haakse parkeerplaatsen van minimaal 2,5 op 5 meter". Indien de beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen zou gebaseerd zijn geweest op een concreet en volledig dossier van de wegenis, met inbegrip van zijn aanhorigheden en uitrusting, zou het immers overbodig zijn geweest in de aan de verkavelingsvergunning verbonden voorwaarden bepalingen op te nemen omtrent de wijze waarop de parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd (type parkeerplaatsen, afmetingen). De verweerder heeft de noodzaak gevoeld in een bepaalde leemte te voorzien.

De voorgaande overwegingen nopen tot de conclusie dat aan het bestreden besluit geen deugdelijke en wettige beslissing van de gemeenteraad van de stad Ninove over de zaak van de wegen is voorafgegaan, zodat artikel 4.2.17, §2, VCRO geschonden moet worden geacht.

Tweede onderdeel

...

De aanleg van gemeentewegenis behoort tot de aangelegenheden van gemeentelijk belang ten aanzien waarvan de gemeenteraad beschikt over de volheid van bevoegdheid. Dat is de reden waarom de gemeenteraad, indien een verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, krachtens artikel 4.2.17, §2, eerste lid, VCRO een beslissing moet nemen over de zaak van de wegen alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing mag nemen over de verkavelingsaanvraag.

In casu voorzag het besluit van de gemeenteraad dd. 28 april 2011 over de zaak van de wegen slechts in de aanleg van (onder meer) een parking op de loten 17 en 18, na de opheffing van deze loten als bouwlot, zonder nader te preciseren waar de parking precies moet komen, hoeveel parkeerplaatsen er moeten worden gerealiseerd, of het moet gaan om haakse dan wel schuine parkeervakken, welke afmetingen de parkeervakken moeten hebben enzovoort. De verweerder voegt daar als vergunningverlenend bestuursorgaan, bij wijze van aan de vergunning verbonden voorwaarde, aan toe dat "op de percelen 17 en 18 samen (...) 12 haakse parkeerplaatsen van minimaal 2,5 op 5 meter vooraan (...) gerealiseerd worden".

Aldus eigent de verweerder zich een bevoegdheid toe die aan de gemeenteraad van de stad Ninove toekomt, namelijk de bevoegdheid om een beslissing te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft zich immers voorafgaandelijk niet uitgesproken

over de realisatie van een parking “op de percelen 17 en 18 samen”, bestaande uit “12 haakse parkeerplaatsen van minimaal 2,5 op 5 meter vooraan”.

Gelet op een en ander moeten de artikelen 2 en 42 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 en artikel 41 van de gecoördineerde Grondwet geschonden worden geacht, evenals artikel 4.2.17, §2, VCRO.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Onder ‘weguitrusting’ in het kader van de zaak van de wegen dient te worden verstaan: het afgraven van de weg, de opruimingswerken, ophogings- en verhardingswerken, de bouw van het netwerk om de verschillende woningen aan te sluiten op de verdeling van gas, water, elektriciteit en telefoon, de wegbedekking, het materiaalgebruik, de boordstenen en de voetpaden (...).

De invulling van de kadastrale percelen met een parking en groenzone kan bezwaarlijk worden beschouwd als uitrusting van de aan te leggen weg. Dat deze loten moeten worden overgedragen aan de stad, analoog aan de andere wegenis en infrastructuur, doet hieraan geen afbreuk.

Wat de opgenomen voorwaarde betreft, halen verzoekers niet aan op welke juridische grond ze zich baseren om te stellen dat dergelijke voorwaarde niet kan worden opgenomen en de beslissing van de gemeenteraad bijgevolg niet kan worden beschouwd als de goedkeuring van een concreet en volledig wegenisdossier. Dat de gemeenteraad een voorwaarde oplegt, houdt niet in dat er sprake is van een onvolledig wegenisdossier.

In het tweede middelonderdeel voeren verzoekers aan dat de deputatie zich de bevoegdheid heeft toegeëigend die aan de gemeenteraad toekomt, aangezien ze de voorwaarde aangaande de parking nader preciseert.

Overeenkomstig artikel 4.2.19 §1 VCRO kan de deputatie aan een vergunning voorwaarden verbinden. Deze moeten wel voldoende precies zijn. De deputatie heeft de voorwaarde van de gemeenteraad overgenomen en nader gepreciseerd, wat binnen haar bevoegdheid valt. Bovendien heeft deze voorwaarde geen betrekking op de uitrusting van de weg.

...”

De tussenkomende partij zet uiteen:

“ ...

11.

In casu heeft de gemeenteraad wel degelijk een beslissing genomen. Verzoekende partijen verwijzen zelf naar het besluit van de gemeenteraad van de stad Ninove aan van 28 april 2011 m.b.t. de goedkeuring van het wegentracé. Verzoekende partijen hebben voormeld besluit nooit aangevochten en trachten dit thans in huidige procedure wel te doen. Dit gaat uiteraard niet. Het zou bovendien een aantasting van de rechtszekerheid uitmaken indien thans onrechtstreeks dit besluit nog zou kunnen worden aangevochten.

Het besluit van de gemeenteraad stelde als voorwaarde: “De loten 17 en 18 worden opgeheven als bouwlot maar worden ingevuld met een parking en groenzone, eventueel

speelzone die bij uitvoering kosteloos afgestaan wordt aan de stad analoog aan de andere wegenis en infrastructuur”.

Met voormelde voorwaarde werd door de Deputatie rekening gehouden. Er valt dan ook niet in te zien waarom de door verzoekende partijen aangevoerde artikelen zouden zijn geschonden. De Deputatie heeft de beslissing m.b.t. de wegen overgelaten aan het bevoegde orgaan.

Het is fout wanneer dat verzoekende partijen stellen dat “de door de gemeenteraad gestelde voorwaarde moest leiden tot de opmaak van een nieuw plan van het wegentracé”. In dat geval zou nooit het wegtracé met rooilijnen zijn goedgekeurd onder voorwaarden. Verzoekende partijen stellen dat “door het stellen van deze voorwaarde aan de verkavelaar een quasi totale beoordelingsvrijheid wordt gelaten, waarbij de verkavelaar zelf de parking naar eigen inzichten kan inrichten en er zelfs niet vaststaat waar de parking precies moet komen, hoeveel parkeerplaatsen er moeten worden gerealiseerd, enz.”. Kortom: in dat geval hadden verzoekende partijen de beslissing van de gemeenteraad moeten aanvechten, een beslissing waarvan de “vertegenwoordiger” van verzoekende partijen bij betrokken was.

De Deputatie heeft een beslissing genomen die geen enkele afbreuk heeft gedaan aan de autonome beslissingsbevoegdheid van de gemeente. Bovendien is de gemeente vrij te kiezen hoe ruim of streng zij gaat in het opleggen van voorwaarden; dit behoort tot de soevereine appreciatie van de gemeente. Indien de gemeenteraad nog beoordelingsmarge overlaat aan de verkavelaar, is dat zijn goed recht.

12.

Indien de Deputatie strengere voorwaarden oplegt dan deze van de gemeente m.b.t. het aantal parkeerplaatsen kan dit perfect. De voorgeschreven procedure m.b.t. voorafgaande beslissing van de gemeente werd nageleefd. Indien verzoekende partijen stellen dat de Deputatie dergelijke voorwaarden niet mag opleggen is dit geen enkel probleem: dan kan tussenkommende partij zelf de appreciatie maken over hoeveel parkeerplaatsen zij wenst in te richten en dit conform de beslissing van de gemeenteraad... In deze optiek hebben verzoekende partijen geen belang bij het opwerpen van dit middel.

13.

Er is dan ook geen sprake van een schending van art. 4.2.17, § 2 VCRO of van een schending van het gemeentedecreet of grondwet; de beslissingsbevoegdheid van de gemeente werd gerespecteerd.

Het eerste middel is dan ook onontvankelijk (bij gebrek aan belang), minstens ongegrond.
...”

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

Ten aanzien van het eerste middel stelt de verwerende partij dat de invulling van de percelen 17 en 18 met een parking en groenzone niet kan worden beschouwd als uitrusting van de aan te leggen weg. Derhalve zou de beslissing over de zaak van de wegen geen betrekking hebben op deze parking en groenzone. Dat de opvatting van verweerder op dit punt onjuist is, blijkt uit het feit dat de invulling van de percelen 17 en 18 met een parking en groenzone door de gemeenteraad in zijn besluit van 28 april 2011 als voorwaarde werd verbonden aan de goedkeuring van het wegentracé van de verkaveling. Dergelijke voorwaarden kunnen immers om evidente redenen slechts verband houden met de weg en

zijn aanhorigheden, met inbegrip van de uitrusting ervan. Een en ander wordt bevestigd doordat de aangehaalde voorwaarde tevens inhoudt dat de parking en groenzone, eventueel speelzone, bij uitvoering kosteloos dienen te worden afgestaan aan de stad, “analoog aan de andere wegenis en infrastructuur”. Ook arrest nr. 220.700 van de Raad van State van 24 september 2012 impliceert dat een parking deel uitmaakt van de uitrusting van de wegenis. In het geval waarop dit arrest betrekking had, keurde de gemeenteraad van Mechelen het tracé goed van de wegenis die ten behoeve van een woonproject moest worden aangelegd. Aan die goedkeuring werd onder meer de volgende voorwaarde verbonden: “de zes bezoekersparkeerplaatsen die diagonaal ten opzichte van de rijweg ingetekend staan dienen loodrecht op de rijweg te worden geplaatst. De voorziene parkeerdiepte is onvoldoende”. Deze werkwijze vond geen genade in de ogen van de Raad van State:

...

Als een aan de goedkeuring van het wegentracé verbonden voorwaarde die inhoudt dat op het plan aangeduide parkeerplaatsen op een bepaalde manier moeten worden aangelegd, meebrengt dat een nieuw plan van het wegentracé moet worden opgemaakt, dan moet a fortiori een nieuw plan worden opgemaakt wanneer een voorwaarde, zoals in casu, inhoudt dat parkeerplaatsen moeten worden aangelegd waarin het plan niet voorziet, die volgens die voorwaarde bovendien moeten worden aangelegd op de percelen 17 en 18 die in de verkavelingsaanvraag waarvan het tracé deel uit maakt, zijn bestemd voor open bebouwing, terwijl daarenboven niets wordt bepaald omtrent de afmetingen en inrichting van de parkeerplaatsen.

Verweerder beweert voorts dat verzoekers niet vermelden op welke juridische grond ze zich baseren om te stellen dat de invulling van de percelen 17 en 18 als parking en groenzone niet als voorwaarde kan worden opgenomen en dat de beslissing van de gemeenteraad derhalve niet kan worden beschouwd als de goedkeuring van een concreet en volledig wegendossier. Dat de gemeenteraad een voorwaarde oplegt, zou niet betekenen dat er sprake is van een onvolledig wegendossier. Waar het hier om gaat, is dat het voorgelegde verkavelingsplan met wegentracé in het geheel niet voorzag in een parking op de loten 17 en 18, die waren bestemd voor twee open bebouwingen, terwijl de door de gemeenteraad opgelegde voorwaarde de concrete inrichting van de parking geheel overlaat aan de verkavelaar. Zo wordt niet gepreciseerd waar de parking precies moet worden aangelegd, hoeveel parkeerplaatsen er moeten worden gerealiseerd, of het moet gaan om haakse dan wel schuine parkeervakken, welke afmetingen de parkeervakken moeten hebben, welke materialen er moeten worden gebruikt enzovoort.

Een besluit over de zaak van de wegen, dat met betrekking tot de parking als onderdeel van de wegenis een quasi totale beoordelingsvrijheid laat aan de verkavelaar, maakt de opmaak van een nieuw plan van het wegentracé noodzakelijk, terwijl de gemeenteraad zich over een dergelijk nieuw plan niet voorafgaandelijk heeft kunnen uitspreken. Dit is in strijd met hetgeen wordt bepaald in artikel 4.2.17, §2, eerste lid, VCRO (inmiddels artikel 4.2.25, eerste lid VCRO voor vergunningsaanvragen in het algemeen): indien een verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zjnentwege kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag. Het besluit van de gemeenteraad van 28 april 2011 over de zaak van de wegen moet dan ook voor onbestaande worden gehouden omdat het betrekking heeft op een onvolledig wegendossier.

Wat het tweede onderdeel van het eerste middel betreft, stelt verweerder dat de bestendige deputatie aan een vergunning voorwaarden kan verbinden overeenkomstig artikel 4.2.19, §1 VCRO. Waar het evenwel in casu om gaat, is dat een van de voorwaarden die de bestendige deputatie aan de verkavelingsvergunning verbindt, zonder meer neerkomt op een wijziging van het besluit van de gemeenteraad van 28 april 2011 over de zaak van de wegen. Zoals eerder reeds werd aangehaald, voorzag dat besluit slechts in de aanleg van (onder meer) een parking op de loten 17 en 18, na de opheffing van deze loten als bouwlot, zonder nader te preciseren waar de parking precies moet komen, hoeveel parkeerplaatsen er moeten worden gerealiseerd, welke afmetingen de parkeervakken moeten hebben enzovoort. De verweerder voegt daar bij wijze van aan de vergunning verbonden voorwaarde, aan toe dat “op de percelen 17 en 18 samen (...) 12 haakse parkeerplaatsen van minimaal 2,5 op 5 meter vooraan (...) gerealiseerd worden”. Aangezien de parking deel uitmaakt van de uitrusting van de weg, eigent de verweerder zich aldus een bevoegdheid toe die aan de gemeenteraad van de stad Ninove toekomt, namelijk de bevoegdheid om een beslissing te nemen over de zaak van de wegen. Dit is tevens een inbreuk op het aan artikel 4.2.17, §2, eerste lid, VCRO ten grondslag liggende en in artikel 42, §1, eerste lid, juncto artikel 2 van het Gemeentedecreet verankerde beginsel dat de gemeenteraad over de volheid van bevoegdheid beschikt ten aanzien van de aangelegenheden van gemeentelijk belang waarvoor de gemeenten, overeenkomstig artikel 41 van de Grondwet, bevoegd zijn. De aangelegenheden van gemeentelijk belang omvatten immers mede “de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracéwijziging, verbreding of opheffing ervan” (zie arrest nr. 220.700 van 24 september 2012 van de Raad van State, punt 5.7., eerste alinea). ...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in het eerste onderdeel in essentie aan dat aan het bestreden besluit geen wettige beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen is voorafgegaan. De verzoekende partijen argumenteren dat de voorwaardelijke goedkeuring van de gemeenteraad die betrekking heeft op het aanleggen van een parking op de loten 17 en 18, niet kan beschouwd worden als de goedkeuring van een concreet en volledig wegenisdossier.

In het tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing een bevoegdheid toeëigent van de gemeenteraad door een voorwaarde op te leggen die betrekking heeft op de inrichting van de parking op de voormelde loten 17 en 18.

2.

Artikel 4.2.17, § 2 VCRO, zoals het gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, bepaalt:

“§ 2. Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnerwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

De gemeenteraad beslist uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geagendeerd is, zoniet wordt de beslissing over de wegenis geacht ongunstig te zijn.”

Uit die bepaling volgt dat, indien een verkavelingsaanvraag wegenis omvat die een openbaar karakter kan krijgen, de gemeenteraad een beslissing dient te nemen over de zaak van de wegen voorafgaand aan de beslissing van het vergunningverlenende bestuursorgaan over de

verkavelingsaanvraag. Aan die voorwaarde moet zijn voldaan opdat de vergunningverlenende overheid een rechtmatig besluit kan nemen over de verkavelingsaanvraag.

Een beslissing omtrent de zaak van de wegen betreft de weg, zijn aanhorigheden en de uitrusting ervan.

3.

Een gemeenteraadsbesluit over de zaak van de wegen heeft een verordenend karakter en kan door de Raad op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing worden gelaten.

Bij gebreke aan een rechtmatig besluit over de zaak van de wegen, is niet voldaan aan de voorwaarde van een voorafgaandelijke beslissing van de gemeenteraad, zoals bepaald in het hiervoor aangehaald artikel 4.2.17, § 2 VCRO.

4.

Zoals reeds aangegeven in de feiten uiteenzetting is het wegentracé van de ontworpen verkaveling, goedgekeurd door de gemeenteraad onder “voorwaarden, opmerkingen, lasten, verplichtingen en modaliteiten”, waaronder:

“ ...

4. De percelen 17 en 18 worden opgeheven als bouwperceel maar worden ingevuld met een parking en groenzone, eventueel speelzone die bij uitvoering kosteloos afgestaan wordt aan de stad, analoog met de andere wegenis en infrastructuur.

...”

Nog los van de vraag of de gemeenteraad, in haar bevoegdheid is over de zaak van de wegen, bevoegd is om een aantal van de in een verkavelingsaanvraag voorziene bouwpercelen op te heffen, moet vastgesteld worden dat de hiervoor geciteerde bepaling niet anders kan gelezen worden dan als het regelen van parkeerruimte en groenzone als uitrusting van de wegenis van de verkaveling. Op welke wijze de “percelen 17 en 18” moeten worden ingericht als parkeerruimte, groenzone en “eventueel speelzone” wordt echter niet geregeld. Evenmin blijkt dat er dienaangaande een plan is opgemaakt dat is goedgekeurd door de gemeenteraad. Het blijkt derhalve niet dat er ten aanzien van de uitrusting van de wegenis op de “percelen 17 en 18” een plan is goedgekeurd door de gemeenteraad.

In de mate dat de gemeenteraad de bedoeling had om de percelen 17 en 18 opgenomen te zien als (uitrusting van de) wegenis, daargelaten de vraag naar de bevoegdheid daartoe, moet met de verzoekende partijen vastgesteld worden dat het aan de verwerende partij niet toekomt om de uitrusting van de wegenis te regelen in een vergunningsbesluit. De verwerende partij kon derhalve niet op een rechtmatige wijze een voorwaarde opleggen in de bestreden beslissing omtrent de inrichting van de parkeerplaatsen op “de percelen 17 en 18 samen”. Dit onderdeel van het middel betreft de bevoegdheid van de auteur van de bestreden beslissing en raakt aan de openbare orde. Er dient derhalve niet ingegaan te worden op de exceptie van de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen geen belang zouden hebben bij het aanvoeren van het middel onderdeel.

Het eerste middel is gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, §1, tweede lid en 4.7.12 VCRO, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze zetten uiteen:

“ ...

Toelichting bij het tweede middel

...

Als uitzonderingsregeling moet artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO restrictief worden uitgelegd. Een aantal door het bestreden besluit aan de verkavelingsvergunning verbonden voorwaarden, met name de uitsluiting van het gedeelte van de verkaveling dat in landschappelijk waardevol agrarisch gebied ligt en de inrichting van een parking, alsmede van een groen- en speelzone, op de percelen 17 en 18 samen (waar de verkavelingsaanvraag nota bene in twee open bebouwingen voorziet) kunnen bezwaarlijk worden aangemerkt als “beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen” en als slechts betrekking hebbende op “kennelijk bijkomstige zaken”. Het gaat om wijzigingen van de ter beoordeling voorgelegde plannen die onmogelijk als niet-essentieel kunnen worden beschouwd en die derhalve het voorwerp hadden moeten uitmaken van een nieuw openbaar onderzoek, zodat in het bijzonder de omwonenden zich erover zouden kunnen uitspreken. Derhalve moet 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO geschonden worden geacht.

Een aangepaste verkavelingsaanvraag, waarover een nieuw openbaar onderzoek moet worden gehouden, impliceert dat het College van burgemeester en schepenen na het openbaar onderzoek een beslissing over de gewijzigde verkavelingsaanvraag dient te nemen. Artikel 4.7.12 VCRO bepaalt immers dat binnen de reguliere procedure een vergunning wordt afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waarin het voorwerp van de vergunning is gelegen. Door een vergunning te verlenen die op essentiële punten de verkavelingsaanvraag van de NV FICO wijzigt, heeft de verweerder inbreuk gemaakt op de bevoegdheid van de stad Ninove om zich in eerste instantie over een gewijzigde verkavelingsaanvraag uit te spreken. Het bestreden besluit moet derhalve worden geacht artikel 4.7.12 VCRO te schenden.

In verband met het voorgaande kan er nog worden op gewezen dat planaanpassingen slechts in eerste administratieve aanleg kunnen worden opgelegd (cf. supra), hetgeen in casu niet het geval is, vermits het bestreden besluit is genomen door de Bestendige Deputatie in de administratieve beroepsfase. Uw Raad overwoog met betrekking tot een gelijkaardig geval in het arrest nr. A/2012/0007 van 11 januari 2012 overigens het volgende:

...

Los van het feit dat de verweerder met het bestreden besluit ten onrechte gebruik heeft gemaakt van artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, is eveneens de motivering van het bestreden besluit gebrekkig wat betreft het kennelijk bijkomstige karakter van de zaken waarop de planaanpassingen betrekking zouden hebben. Wat de opheffing van de percelen 17 en 18 als bouwperceel betreft, waar parkeerplaatsen, alsmede een groen- en speelzone moeten worden aangelegd, overweegt de verweerder op p. 10 onder 2.4 het volgende:

...

Deze 'motivering' is onsamenhangend en irrelevant. Uit het feit dat de opheffing van de percelen 17 en 18 als bouwperceel en de aanleg van een parking, een groen- en een speelzone aldaar de 'essentie' van de verkavelingsaanvraag, volgens de verweerder 'een inbreiding en verdichting van het terrein', niet wijzigt, volgt immers niet dat de voorwaarde betrekking heeft op een 'kennelijk bijkomstige zaak'. Dit is in wezen een schijnmotivering. Volstrekt onbegrijpelijk is bovendien de overweging van de verweerder op p. 9 onder 2.3:

...

Ofwel moet een verkavelingsaanvraag in zijn totaliteit worden geweigerd wegens strijd met stedenbouwkundige voorschriften (van bijvoorbeeld het gewestplan), ofwel kan een verkavelingsvergunning worden afgeleverd onder een voorwaarde die deze strijdigheid opheft. In casu is er echter sprake van een aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen die geen betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken. De verweerder had de verkavelingsaanvraag met andere woorden in zijn geheel moeten weigeren.

...

Het afdoende karakter van de motivering vereist dat de motivering pertinent en draagkrachtig moet zijn, dat met andere woorden de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te dragen. De motivering van het bestreden besluit ten aanzien van het kennelijk bijkomstige karakter van de zaken waarop de opgelegde planaanpassingen betrekking hebben, is in het licht van de voorgaande overwegingen niet pertinent en draagkrachtig en derhalve niet afdoend. Derhalve schendt het bestreden besluit artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen en in het algemeen het motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Het motiveringsgebrek klemmt des te meer nu zowel de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als hun mening te kennen gaven dat de opgelegde voorwaarden de opmaak van een nieuw verkavelingsplan noodzakelijk maken. Zo stelde de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies dd. 19 juli 2011 over de door het College van burgemeester en schepenen aan zijn gunstig advies verbonden voorwaarden, die eveneens voorzagen in de uitsluiting van het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en in de opheffing van de loten 17 en 18 als bouwlot en de invulling ervan met een parking en groenzone/speelzone, dat deze voorwaarden "zo fundamenteel (zijn) dat het aangewezen is een nieuw verkavelingsplan op te stellen." De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overwoog op zijn beurt in zijn verslag aan de Bestendige Deputatie dd. 23 mei 2013 dat de door het College van burgemeester en schepenen voorgestelde voorwaarden "te ingrijpend (zijn) om lopende de procedure te kunnen aanvaard worden" en concludeerde daaruit het volgende:

...

Gelet op de ondubbelzinnige bewoordingen waarin zowel de gewestelijke als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelden dat er geen sprake is van beperkte planaanpassingen die betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, had het op de weg gelegen van de verwerende partij des te scherper te motiveren waarom de planaanpassingen wel als zodanig kunnen worden gekwalificeerd. Dat een afdoende weerlegging van de bezwaren van de stedenbouwkundige ambtenaren op dit punt ontbreekt, wijst er overigens op dat aan het bestreden besluit geen zorgvuldige voorbereiding van het bestreden besluit is voorafgegaan, zodat eveneens het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden moet worden geacht.

..."

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Wat de voorwaarde aangaande de uitsluiting van het gedeelte van de verkaveling dat in landschappelijk waardevol agrarisch gebied ligt betreft, heeft uw Raad al uitdrukkelijk geoordeeld dat de uitsluiting van een gedeelte geen "aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen" is, maar de weigering van de stedenbouwkundige vergunning hiervoor impliceert (...).

De opheffing van de percelen 17 en 18 als bouwperceel is te wijten aan de uitsluiting van het gedeelte gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, omdat de woningen van deze percelen te dicht bij de voetweg voorzien zijn en er te weinig tuinzone overblijft. Deze percelen moeten wel ingericht worden als parking en groen- en speelzone, die bij uitvoering kosteloos afgestaan wordt aan de stad, analoog zoals wegenis en infrastructuur.

De essentie van de verkavelingsvergunning betreft een inbreiding en verdichting van het terrein en wordt hierdoor niet gewijzigd. Ook de overige structuren en indeling worden niet gewijzigd, zodat deze voorwaarden betrekking heeft op een kennelijk bijkomstige zaak en doen geen afbreuk aan de essentie van de verkavelingsaanvraag.

De opgelegde inrichting en kosteloze afstand van de percelen zijn echter lasten in de zin van artikel 4.2.20 §1 VCRO en geen voorwaarden.

Een last is een manier om een op zich aanvaardbare aanvraag alsnog aan verplichtingen te onderwerpen om het voordeel van de uitvoering van de vergunning ten dele ten goede te laten komen van de vergunningsverlenende overheid. Het verlenen van een verkavelingsvergunning kan namelijk nieuwe taken en opdrachten genereren voor het plaatselijk bestuur en het is dit element dat het opleggen van een last rechtvaardigt. De vereisten die gesteld worden aan voorwaarden, moeten niet worden toegepast op lasten, aangezien ze een andere finaliteit hebben. Binnen de grenzen van de redelijkheid kunnen dan ook zeer ingrijpende lasten worden opgelegd. (...). De deputatie heeft in casu een last opgelegd die betrekking heeft op de verwezenlijking van een ruimte voor openbaar nut en een groene ruimte, met daarna een overdracht van eigendom aan de stad.

Het argument over de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen gaat voorbij aan het beginsel van de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep betekent dat de overheid die in beroep uitspraak doet over een aanvraag zulks doet op grond van een eigen beoordeling van de aanvraag zonder daarbij gebonden te zijn door de argumenten die werden aangewend en door de adviezen die werden gegeven in de daaraan voorafgaande administratieve procedure. De deputatie is derhalve bevoegd voor het verlenen van een verkavelingsvergunning, alsook voor het opleggen van voorwaarden.

Verzoekers menen dat planaanpassingen slechts in eerste administratieve aanleg kunnen worden opgelegd, maar ze vergeten het reparatiedecreet van 16 juli 2010, dat deze beperking uit artikel 4.3.1 §1, tweede lid VCRO heeft geschrapt.

De deputatie is haar bevoegdheid niet te buiten gegaan en heeft in haar beslissing duidelijk gemaakt waarom ze de voorwaarden heeft opgelegd en kon opleggen. Bovendien heeft ze telkens de determinerende overwegingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar Haar motivering is derhalve afdoende om de beslissing te ondersteunen.

...”

De tussenkommende partij zet uiteen:

“ ...

15.

Een uitsluiting van het deel van de verkaveling dat in landschappelijk waardevol agrarisch gebied ligt kan perfect en impliceert geen aanpassing van de plannen. De Deputatie merkte hieromtrent terecht op:

...

Bijgevolg moest er dus geen nieuw openbaar onderzoek worden gevoerd: een deel uitsluiten uit de vergunning doet geen enkele afbreuk aan de rechten van omwonenden. Bovendien geldt het adagium: “qui peut le plus, peut le moins”: er worden minder gebouwen voorzien dan het aantal waarop de omwonenden hun opmerkingen konden op formuleren. Ook hier moet dan ook worden vastgesteld dat verzoekende partijen geen belang hebben bij het opwerpen van dit middel m.b.t. dit onderdeel.

16.

Ook de inrichting van percelen 17 en 18 als parking kan geen schending veroorzaken van art. 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. Bovendien betreft het een voorwaarde die werd opgenomen door de gemeenteraad van Ninove die in zitting van 28 april 2011 het wegtracé met de rooilijnen onder een aantal voorwaarden heeft goedgekeurd. Wederom tracht verzoekende partij voormelde beslissing aan te vechten via huidige procedure. De Deputatie heeft de voorwaarden die opgelegd werden door de gemeenteraad overgenomen. Het is dan ook niet zo dat de Deputatie tussenkommende partij heeft opgelegd haar plannen te wijzigen.

17.

I.t.t. wat verzoekende partijen menen is de beslissing van de Deputatie wel degelijk gemotiveerd. Het gaat niet op om slechts een beperkt stuk uit de volledige tekst van de Deputatie te lichten en dit dan als “onsamenhangend en irrelevant” te gaan bestempelen. M.b.t. de parkeerplaatsen op percelen 17 en 18 werd er o.a. gesteld:

...

Het is niet omdat de motivering niet de in de ogen van verzoekende partijen de gewenste motivering is, dat de motivering van de Deputatie daarom niet deugdelijk en draagkrachtig zou zijn. De structuren en indeling van de plannen worden geenszins gewijzigd en de verkavelingsvergunning blijft dan ook behouden. Bovendien verliezen verzoekende partijen uit het oog dat het in casu nog steeds om een verkavelingsvergunning gaat en niet om een stedenbouwkundige vergunning. Het voorzien van een parking vormt een kennelijk bijkomstige zaak m.b.t. voorziene verkaveling. De Deputatie stelt terecht: “de essentie van de verkavelingsvergunning betreft een inbreiding en verdichting van het terrein en dit wordt door deze voorwaarde niet gewijzigd”.

Bovendien is het evenmin zo dat het feit dat de Deputatie het oneens is met de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, dit zou impliceren dat er een schending is van het zorgvuldigheidsbeginsel.

18.

Het tweede middel is dan ook ongegrond.

...”

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

Wat het **tweede middel** betreft, verwijst verweerder naar rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen waaruit zou blijken dat uitsluiting van een gedeelte van een verkavelingsplan geen “aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen” is, maar de weigering van de stedenbouwkundige vergunning hiervoor impliceert. Daaruit lijkt verweerder vervolgens te concluderen dat de opheffing van de percelen 17 en 18 als bouwperceel geen strijd oplevert met artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, omdat die opheffing het rechtstreekse uitvloeisel zou zijn van voormelde uitsluiting, gelet op het feit dat er voor de woningen op deze percelen te weinig tuinzone overblijft als gevolg van de uitsluiting en van de geringe afstand tot de voetweg. Voor zover het gestelde juist is, neemt het niet weg dat de opheffing van de percelen 17 en 18 als bouwplot en de inrichting ervan als parking en groenzone/speelzone moet worden aangemerkt als een “aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen” en dat een dergelijke voorwaarde op grond van artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO enkel aanvaardbaar is als zij betrekking heeft op “kennelijk bijkomstige zaken”. Er is in casu geenszins sprake van manifest bijkomstige zaken, zodat deze uitzonderingsregeling niet van toepassing is. Aangezien de planaanpassingen niet kunnen worden aangemerkt als niet-essentieel, hadden zij het voorwerp moeten uitmaken van een nieuw openbaar onderzoek. Artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO moet dus wel degelijk geschonden worden geacht.

Verweerder betoogt dat de “essentie van de verkavelingsvergunning”, die zij omschrijft als “een inbreiding en verdichting van het terrein”, niet wordt gewijzigd door de opgelegde planaanpassingen. Daarmee geeft hij blijk van een onjuiste uitlegging van artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO. Deze bepaling stelt immers dat een voorwaarde die een aanpassing inhoudt van de ter beoordeling voorgelegde plannen, slechts betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken en niet dat een dergelijke voorwaarde geen afbreuk mag doen aan een hoe dan ook gedefinieerde ‘essentie van de vergunning’. Of iets als kennelijk bijkomstig moet worden aangemerkt, is dus geen relatieve kwestie die afhankelijk is van de (essentie van de) vergunningsaanvraag, maar een autonome kwestie. Tussenkomen de partij geeft blijk van dezelfde onjuiste rechtsopvatting als verweerder door te stellen dat “(h)et voorzien van een parking een kennelijk bijkomstige zaak (vormt) m.b.t. voorziene verkaveling”.

Vervolgens stelt verweerder dat de inrichting van de percelen 17 en 18 als parking en groenzone geen voorwaarden inhoudt, maar lasten in de zin van artikel 4.2.20, §1, VCRO. Verweerder kan evenwel niet te goeder trouw beweren dat er sprake is van lasten, nu zij het in artikel 1 van het bestreden besluit zelf uitdrukkelijk heeft over ‘voorwaarden’:

“ ...

Verweerder geeft daarmee zelf aan dat de opgelegde voorwaarden ertoe strekken de onverenigbaarheid van het aangevraagde met stedenbouwkundige voorschriften waarvan niet kan worden afgeweken, en/of met de goede ruimtelijke ordening op te heffen, en dat het dus niet gaat om lasten die een andere finaliteit hebben en hun oorsprong vinden in “het voordeel dat de begunstigde van de vergunning uit die vergunning haalt, en in de bijkomende taken die de overheid door de uitvoering van de vergunning op zich dient te nemen”. Terwijl de verweerder thans het geweer van schouder verandert en het heeft over ‘lasten’, waarop de vereisten die worden gesteld aan ‘voorwaarden’, niet moeten worden toegepast, stelt zij in paragraaf 2.4. van het bestreden besluit het volgende:

“ ...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren aan dat de voorwaarden die betrekking hebben op het uitsluiten van het gedeelte van de verkaveling gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en de inrichting van 12 parkeerplaatsen, een groenzone en een speelzone op de percelen 17 en 18, planaanpassingen betreffen die niet kunnen worden beschouwd als betrekking hebbend op kennelijk bijkomstige zaken en dat planaanpassingen enkel kunnen worden opgelegd in eerste administratieve aanleg.

2.

Artikel 4.3.1, § 1 VCRO, zoals het gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, bepaalt:

“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, § 1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.”

De zinsnede in fine van het tweede lid van § 1 “en kan enkel in eerste administratieve aanleg worden opgelegd”, werd weggelaten bij de wijziging van de geciteerde bepaling door het decreet van 16 juli 2010.

Uit deze bepaling volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan voorwaarden kan opleggen die een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen inhouden, voor zover die betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

3.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat het gedeelte van de verkaveling dat in landschappelijk waardevol agrarisch gebied ligt, omwille van de onverenigbaarheid met het gewestplan wordt uitgesloten. Volgens de bestreden beslissing is deze uitsluiting een weigering van vergunning en geen aanpassing van de plannen. Verder stelt de verwerende partij dat omwille van die uitsluiting de percelen 17 en 18 moeten worden opgeheven als bouwpercelen omdat de woningen te dicht bij de voetweg zijn voorzien en er te weinig tuinzone overblijft en dat deze percelen ruimtelijk moeten ingevuld worden als parking en groen- en speelzone.

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt gesteld dat de “loten 17 en 18 - en in minder mate de percelen 19, 20 en 21 - een achtertuinstrook hebben die grotendeels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied gelegen is”.

Het uitsluiten van een deel van het gebied opgenomen in de verkavelingsontwerp heeft derhalve een wijziging tot gevolg van de oppervlakte van een aantal bouwpercelen. Bovendien wordt in de bestreden beslissing de bestemming van de percelen 17 en 18 gewijzigd. Deze wijzigingen betreffen planaanpassingen en moeten derhalve voldoen aan de voorwaarden bepaald in artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO. Het wijzigen van de oppervlakte en bestemming van de percelen kan niet worden beschouwd als een “beperkte aanpassing” van de plannen, laat staan als een “beperkte aanpassing” die enkel betrekking heeft op “kennelijk bijkomstige zaken”.

Het tweede middel is gegrond.

C. Derde middel

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 2.1.2, § 7, 4.3.1, § 1 en § 2 VCRO, van artikel 6.1.2.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van de bestuurshandelingen en van het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze zetten uiteen:

“ ...

Doordat het bestreden besluit aan de NV FICO een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleent voor 20 halfopen en 5 open bebouwingen op een terrein gelegen aan de Halfstraat te Aspelare.

Terwijl momenteel de volledige Halfstraat slechts veertien woningen telt en de onmiddellijke omgeving van het te verkavelen terrein wordt gekenmerkt door kleinschalige, verspreide open bebouwingen.

En terwijl het te verkavelen terrein volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem gelegen is in woongebied met landelijk karakter.

En terwijl de Halfstraat een smalle, landelijke weg is, die er niet op berekend is om het bijkomende verkeer te moeten dragen van een verkaveling van deze omvang.

En terwijl de verkavelingsvoorschriften een kroonlijst toelaten tot 6 meter (twee bouwlagen), zodat een aantal omwonenden, mede gelet op de geringe afstand tussen hun woning en de nieuwe woningen, met inkijk zullen kunnen worden geconfronteerd.

En terwijl de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies het voorliggende verkavelingsplan “totaal onaanvaardbaar” noemde en stelde dat het plan diende te worden herwerkt in die zin dat “enkel aan de Halfstraat een aantal open bebouwingen kunnen toegestaan worden”, onder meer omdat de halfopen bebouwingen niet in overeenstemming zijn met de in de Halfstraat voorkomende kleinschalige verspreide open bebouwingen en er derhalve sprake is van “een schaal- en stijlbreuk die afbreuk doet aan de aldaar gegroeide stedenbouwkundige aanleg”.

En terwijl de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar er eveneens op wees dat de Halfstraat “er niet op berekend (is) om bijkomend het verkeer te moeten dragen van een relatief grote verkaveling”.

En terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag dd. 23 mei 2013 aan de Bestendige Deputatie oordeelde dat het administratieve beroep van de NV FICO niet voor inwilliging vatbaar was en dat de verkavelingsvergunning diende te worden geweigerd, onder meer omdat de voorgestelde verkaveling “een dichtheid (heeft) die hoger is dan hetgeen op deze plek wenselijk is en in het RSV voor buitengebied naar voor geschoven wordt” en het voorliggende ontwerp “daarenboven aanzienlijk dichter (is) dan de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, met hoofdzakelijk open bebouwingen op ruime percelen”.

En terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar er eveneens op wees dat voornamelijk in een binnengebied omzichtig dient te worden omgesprongen met bouwhoogtes en inkijk om de hinder ten opzichte van de bestaande omliggende bebouwing en de toekomstige bebouwingen te beperken tot het normaal aanvaardbare.

En terwijl de motivering van het bestreden besluit, wat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening betreft, niet afdoende is, mede gelet op de aangehaalde overwegingen in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Toelichting bij het derde middel

...

De motivering van het bestreden besluit is, wat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening betreft, gebrekkig en niet afdoende. De redenen die de verweerder aanhaalt om te besluiten dat de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, zijn immers niet pertinent, zoals hierna zal worden uiteengezet. Derhalve schendt het bestreden besluit artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van de bestuurshandelingen en het motiveringsbeginsel, nu de motivering het bestreden besluit niet kan dragen. Het ontbreken van een deugdelijke motivering klemmt des te meer omdat zowel de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel waren dat de verkavelingsaanvraag diende te worden geweigerd. In dit verband dient erop te worden gewezen dat het vaste rechtspraak is van de Raad van State en van uw Raad dat, wanneer de Bestendige Deputatie uitspraak doet over een administratief beroep, de redengeving des te meer concreet en precies moet zijn wanneer de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (gemachtigde ambtenaar) in eerste instantie een ongunstig advies heeft uitgebracht en in een concrete motivering de redenen heeft aangegeven waarom de vergunning moet worden geweigerd (...).

Het is eveneens vaste rechtspraak van de Raad van State en van uw Raad dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening dient te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving, dat deze beoordeling in concreto dient te geschieden en dient uit te gaan van de bestaande toestand (...).

De volledige Halfstraat telt momenteel slechts veertien woningen, terwijl de onmiddellijke omgeving van het te verkavelen terrein wordt gekenmerkt door kleinschalige, verspreide open bebouwingen. Bij het bestreden besluit wordt aan de NV FICO een verkavelingsvergunning verleend voor 20 halfopen bebouwingen en 5 open bebouwingen,

zij het onder voorwaarden die onder meer inhouden dat 2 open bebouwingen (loten 17 en 18) worden geschrapt. Van de 23 resterende woningen zijn er 16 kleiner dan 4 are, waarbij het kleinste perceel amper 3 are 10 centiare is.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar overwoog in zijn advies in de administratieve procedure in eerste aanleg in verband met verenigbaarheid van de schaal en de bouwdichtheid van de verkaveling met de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving het volgende:

...

Hij noemde het voorliggende verkavelingsplan "totaal onaanvaardbaar" en was van oordeel dat het plan diende te worden herwerkt "in die zin dat enkel aan de Halfstraat een aantal open bebouwingen kunnen toegestaan worden".

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde in zijn verslag aan de Bestendige Deputatie op zijn beurt het volgende:

...

Doordat de verweerder zijn oordeel dat de verkaveling, wat de schaal en de bouwdichtheid betreft, in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, in eerste instantie baseert op de norm van 20 woningen/ha uit het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, schendt het bestreden besluit artikel 2.1.2, §7, VCRO, dat bepaalt dat de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen. Overigens is de motivering van het bestreden besluit op dit punt tegenstrijdig. De verkavelingsvergunning wordt immers slechts verleend onder verschillende voorwaarden, waaronder de 'uitsluiting' (lees: opheffing als bouwperceel) van de percelen 17 en 18. Er wordt dus gebruik gemaakt van de door artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO geboden mogelijkheid om voorwaarden in de vorm van plaanpassingen op te leggen teneinde de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te waarborgen. De gebruikmaking van deze bepaling impliceert evenwel noodzakelijkerwijs het oordeel dat zonder deze voorwaarden het aangevraagde niet verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. Nochtans bedroeg de dichtheid volgens het ingediende verkavelingsplan 19,83 woningen/ha, zijnde eveneens in overeenstemming met de norm van 20 woningen/ha. Daaruit blijkt dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, wat de bouwdichtheid betreft, niet kan worden herleid tot de enkele toetsing van de aanvraag aan de norm van 20 woningen/ha.

Uit de overeenstemming van de bouwdichtheid van de verkaveling met de norm van 20 woningen/ha uit het structuurplan leidt de verweerder af dat de verkaveling kadert binnen de gewenste beleidsmatige ontwikkelingen van Ninove. Daaruit besluit hij ('zodat') "dat de aanvraag de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet overschrijdt en de vooropgestelde bouwdichtheid aanvaardbaar is." Uit de vermeende overeenstemming van de aanvraag met 'gewenste beleidsmatige ontwikkelingen' volgt evenwel niet noodzakelijk dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet overschreden wordt of dat de bouwdichtheid aanvaardbaar is, terwijl het bestreden besluit ('zodat') wel een dergelijk dwingend causaal verband suggereert. Zoals reeds eerder gesteld moet volgens vaste rechtspraak het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening immers in de eerste plaats rekening houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving en moet deze beoordeling in concreto geschieden en uitgaan van de bestaande toestand. Weliswaar kan het vergunningverlenende bestuursorgaan blijkens artikel 4.3.1, §2, onder 2°, VCRO 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' met betrekking tot (onder meer) de bouwdichtheid in rekening brengen, doch dit is slechts een mogelijkheid ('kan'), terwijl het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde steeds

rekening moet houden ('houdt ... rekening') met 'de in de omgeving bestaande toestand'. De toetsing van de aanvraag aan de in de omgeving bestaande toestand vormt het uitgangspunt en de toetsing aan 'beleidsmatig gewenste ontwikkelingen' kan daarvoor onmogelijk in de plaats treden. De verweerder heeft in casu, door de toetsing aan de 'gewenste beleidsmatige ontwikkelingen van Ninove' voorop te stellen, als het ware de kar voor het paard gespannen. Derhalve schendt het bestreden besluit artikel 4.3.1, §2, onder 2°, VCRO.

Wat de verenigbaarheid van de overwegend halfopen bebouwingen met de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving betreft, overweegt de verweerder in het bestreden besluit het volgende:

...

De verweerder verwijst hier naar het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Die sprak echter met name van een schaal- en stijlbreuk omdat de 20 halfopen bebouwingen niet in overeenstemming zijn met de in de Halfstraat voorkomende kleinschalige verspreide open bebouwingen en niet omdat volgens de verkavelingsvoorschriften behalve woningen met één bouwlaag ook woningen met twee bouwlagen zijn toegelaten. Het aspect van het aantal bouwlagen wordt in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zelfs niet eens vermeld. Deze overweging in de motivering van het bestreden besluit mist derhalve elke relevantie en berust op een verkeerde lezing van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Daaruit kan worden afgeleid dat aan het bestreden besluit geen zorgvuldige voorbereiding is voorafgegaan, zodat behalve het motiveringsbeginsel ook het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden moet worden geacht.

Met betrekking tot de beoordeling van de bouwdichtheid en de woningtypologie (open/halfopen, aantal bouwlagen) dient verder nog te worden gewezen op het feit dat het te verkavelen terrein volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, is gelegen in woongebied met landelijk karakter. Volgens artikel 6.1.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn de woongebieden met een landelijk karakter bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven. Artikel 6.1.2.2.1, derde lid, van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt dat in de landelijke dorpen en gehuchten steeds rekening moet worden gehouden met het (landelijk) karakter van de omgeving en dat bebouwing er slechts kan worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is. Aangezien de onmiddellijke omgeving van het te verkavelen terrein wordt gekenmerkt door kleinschalige, verspreide open bebouwingen, kan niet worden gezegd dat de verweerder rekening heeft gehouden met het landelijke karakter van de omgeving. Althans blijkt daarvan niets in de motivering van het bestreden besluit. De bebouwing waarin de verkaveling voorziet (bijna uitsluitend halfopen bebouwingen), is evenmin 'van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is' (hoofdzakelijk open bebouwingen). Derhalve schendt het bestreden besluit artikel 6.1.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, zoals die bepaling dient te worden geïnterpreteerd en toegepast in het licht van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Dit impliceert eveneens de schending van artikel 4.3.1, §1, 1°, onder a), VCRO, dat bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Krachtens artikel 4.3.1, §2, aanhef en onder 1°, VCRO moet de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening eveneens worden beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de mobiliteitsimpact. Het negatieve advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar was, behalve op de bouwdichtheid, de overwegend halfopen bebouwingen en een aantal andere bezwaren in verband met de goede ruimtelijke ordening, tevens gebaseerd op de volgende overweging, die betrekking heeft op de mobiliteitsimpact:

...

In de motivering van het bestreden besluit wordt over het mobiliteitsaspect slechts het volgende gezegd:

...

Deze overweging is niet ter zake doend en onbegrijpelijk. Er wordt immers enkel rekening gehouden met het verkeer komende van de verkaveling en niet met het verkeer naar de verkaveling. Het ingaande verkeer zal wel degelijk via de bestaande Halfstraat verlopen, waar tweerichtingsverkeer blijft gelden. Er zullen derhalve conflicten bestaan tussen het verkeer dat zich naar de verkaveling begeeft en het verkeer komende van de overige in de Halfstraat aanwezige bebouwing. De opmerking van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat de Halfstraat een kronkelende smalle landelijke weg is die er niet op berekend is bijkomend het verkeer van een verkaveling van deze omvang te moeten dragen, blijft derhalve pertinent en wordt geenszins weerlegd door hetgeen de verweerder omtrent de mobiliteit overweegt. Bovendien neemt het feit dat het bijkomende verkeer komende van de verkaveling “op slechts één manier (wordt) ontsloten op de Halfstraat”, niet weg dat het in- en uitgaande verkeer tussen de uitrit van de verkaveling (tussen de woningen van de eerste en de tweede verzoekende partij) enerzijds en de aansluiting van de Halfstraat op de Cyriel Prieëlsstraat anderzijds samenkomt. Hetgeen de verweerder overweegt in verband met het eenrichtingsverkeer op de aan te leggen weg, kan dan ook geenszins de conclusie dragen dat “de verkaveling op deze voldoende uitgeruste weg geen aanleiding zal geven tot verkeersoverlast”. Tevens blijkt uit deze gebrekkige motivering dat de verweerder het bestreden besluit niet heeft gebaseerd op een behoorlijk onderzoek naar de voor de beoordeling van de mobiliteitsimpact relevante feiten en dat aan het bestreden besluit geen zorgvuldige voorbereiding is voorafgegaan. Bijgevolg moet behalve het motiveringsbeginsel eveneens het zorgvuldigheidsbeginsel geacht worden te zijn geschonden.

Over de hinderaspecten wordt in de motivering van het bestreden besluit het volgende overwogen:

...

De bezwaren met betrekking tot burenhinder verwijzen onder meer naar het verslag aan de Bestendige Deputatie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die over de toegelaten kroonlijsthoogte en mogelijke inijk het volgende stelde:

...

Waar de verweerder stelt dat de vergunningverlenende overheid bij een bouwaanvraag telkens een eigen beoordeling moet maken, waarbij hij rekening dient te houden met de feitelijke omstandigheden zoals de hinder ten opzichte van de bestaande omliggende bebouwing, ziet hij voorbij aan het bepaalde in artikel 4.3.1, § 2, onder 3°, VCRO:

...

Uit deze bepaling blijkt dat de vergunningverlenende overheid slechts beschikt over een beperkte appreciatiebevoegdheid inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die in overeenstemming is met de voorschriften van een verkavelingsvergunning. Aangezien de verkavelingsvoorschriften een kroonlijsthoogte tot 6 meter toelaten, zal het vergunningverlenende bestuursorgaan een stedenbouwkundige vergunning voor een

woning met de maximale kroonlijsthoogte van 6 meter dan ook in beginsel niet kunnen weigeren met het argument dat in dat concrete geval een kroonlijsthoogte van 6 meter onaanvaardbare hinder zal teweegbrengen voor de bestaande omliggende bebouwing. De verkavelingsvoorschriften worden immers geacht de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, terwijl die verenigbaarheid door de overheid die de verkavelingsvergunning afleverde, onder meer diende te worden beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op hinderaspecten.

De verweerder besteedt verder geen enkele aandacht aan de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot het feit dat op de verdieping terrassen zijn toegelaten, waardoor eveneens hinder voor omwonenden kan ontstaan.

Gelet op het voorgaande is de motivering van het bestreden besluit ten aanzien van de hinderaspecten niet afdoende, zodat eveneens om die reden het motiveringsbeginsel en artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van de bestuurshandelingen geschonden moeten worden geacht.

Gelet op de gebrekkige motivering van het bestreden besluit in het algemeen en met betrekking tot de schaal, de bouwdichtheid, de mobiliteitsimpact en de hinderaspecten in het bijzonder, moet worden geconcludeerd dat de verweerder de aanvraag niet, althans niet behoorlijk, heeft beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op, onder meer, de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en gebruiksgenot. Aldus schendt het bestreden besluit artikel 4.3.1, §2, aanhef en onder 1° VCRO. Nu aan het bestreden besluit geen behoorlijke beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening ten grondslag ligt, is die verenigbaarheid niet gewaarborgd en kan er eveneens sprake van een schending van artikel 4.3.1, §1, 1°, onder b), VCRO, dat voorschrijft dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

De deputatie heeft in haar beslissing de determinerende overwegingen van de provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar aangehaald en ze heeft telkens duidelijk aangegeven waarom ze de argumentatie van deze ambtenaren niet volgt. Verzoekers kunnen bezwaarlijk stellen dat de motivering op dit vlak niet afdoende is.

Verzoekers stellen dat de verwijzing naar de norm van 20 w/ha uit het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet kon, omdat ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen.

Artikel 2.1.2, §7 VCRO houdt evenwel niet in dat beleidsdoelstellingen die in een ruimtelijk structuurplan worden geformuleerd, niet door middel van het vergunningenbeleid zouden kunnen worden nagestreefd (...). Bij de beoordeling van de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kan de deputatie namelijk ook rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

In de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt bij de bepaling,

die thans is opgenomen onder artikel 4.3.1, §2 VCRO, omtrent het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” en de verwijzing naar de beleidsdoelstellingen uit een structuurplan het volgende gesteld (Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 125):

...

Uw Raad heeft hieromtrent geoordeeld dat uit de memorie van toelichting volgt dat een motief van de goede ruimtelijke ordening dat eveneens in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd opgenomen, ook bij de beoordeling van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kan worden gebruikt als „beleidsmatig gewenste ontwikkeling” op voorwaarde dat dit motief op zichzelf kan staan en zonder dat rechtstreeks en louter wordt getoetst aan het structuurplan (...).

Aangaande de in de omgeving bestaande toestand is onder punt 1.6 "Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project" toegelicht dat het perceel gelegen is ten oosten en zuiden van de smalle en voldoende uitgeruste gemeenteweg Halfstraat, gekenmerkt door open bebouwingen, en ten noorden van de voetweg nr. 34 van 1,5 m breed. De deputatie heeft dan ook vastgesteld dat er sprake is van een verdichtings- en inbreidingsproject. De deputatie heeft dus wel degelijk rekening gehouden met de bestaande toestand.

Dat door de dichtere bebouwing dan deze in de onmiddellijke omgeving er sprake zou zijn van een onaanvaardbare schaalbreuk, heeft de deputatie ondermeer weerlegd door te wijzen op de overeenstemming met de richtinggevende norm van 20 w/ha van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ninove. De verkaveling kadert derhalve in de beleidsdoelstelling aangaande verdichting, zodat de vooropgestelde bouwdichtheid aanvaardbaar is. Daarnaast heeft de deputatie ook aangehaald dat de dichtheid van de verkaveling het midden houdt tussen hetgeen gangbaar is in de kern waarbij deze verkaveling aansluit en wat op de verder van de kern gelegen percelen gangbaar is. Dat het geen identieke spiegeling is van de verder van de kern gelegen ruimere percelen, zijnde de onmiddellijke omgeving, betekent niet dat het voorgestelde onaanvaardbaar is. Er kan niet langer vastgehouden worden aan de oudere bebouwingswijzes wanneer een kwalitatief ontwerp een iets dichtere bebouwingswijze voorop stelt.

De opmerking van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar aangaande de stijlbreuk had ook betrekking op de kleinschaligheid van de open bebouwing en daarom heeft de deputatie met het aantal bouwlagen van de gebouwen in de onmiddellijke omgeving erop willen wijzen dat er geen sprake is van een stijlbreuk.

Verzoekers nemen aan dat de omzendbrief van 8 juli 1997 bepaalt aan welke elementen de aanvraag moet worden getoetst. De deputatie heeft met deze elementen geen rekening gehouden, zodat volgens verzoekers de aanvraag in strijd is met de gewestplanbestemming.

De “omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen” van 8 juli 1997 heeft geen verordenende kracht (...) en kan geen bijkomende regels toevoegen aan het Inrichtingsbesluit. Dat enkel bebouwing van hetzelfde type mag als datgene wat reeds aanwezig is, is geen wettelijke uitbreiding van het Inrichtingsbesluit. De deputatie diende hiermee dan ook geen rekening te houden.

Een woongebied met landelijk karakter (art. 6, 1.2.2 van het inrichtingsbesluit) houdt in dat de bestemming 'wonen' en 'landbouw' op gelijke voet staan (...). Het karakter van de omgeving wordt echter niet bepaald door de gewestplanbestemming, maar door de onmiddellijke omgeving, in tegenstelling tot wat verzoekers voorhouden.

Betreffende het mobiliteitsaspect heeft de deputatie rekening gehouden met de dosering van het verkeer tengevolge van het eenrichtingsverkeer op de aan te leggen weg. De Halfstraat is een doodlopende straat en door de weg van de verkaveling eenrichtingsverkeer te maken wordt het verkeer op een bepaalde richting gestuurd in de Halfstraat. Er zullen weliswaar door de verkaveling meer mensen op de Halfstraat rijden, maar dit voor het merendeel slechts in 1 richting. De uitrit van de verkaveling ligt namelijk in het begin van de Halfstraat, waardoor de personen gaande naar en afkomstig van de verkaveling slechts in een beperkt gedeelte van de Halfstraat in beide richtingen kunnen rijden. De deputatie kon in alle redelijkheid oordelen dat de dosering geen aanleiding zal geven tot verkeersoverlast.

Wat de hinderaspecten betreft, waaronder de hinder afkomstig van de terrassen en de kroonlijsthoogte, heeft de deputatie vastgesteld dat de verkavelingsvoorschriften steeds een bouwvrije zijstrook van 3 meter en een achterliggende tuinzone van 11 meter ten opzichte van de achterliggende percelen voorzien, met uitzondering van de loten met een tuin aan de grens met het agrarisch gebied. Door deze elementen kon de deputatie terecht besluit dat de impact van de toegelaten bouwvolumes binnen de verkaveling niet de maat van normale burenhinder zal overstijgen, in tegenstelling tot wat in de bezwaren werd gesteld. Verder wijst de deputatie ook op het feit dat alles binnen het toelaatbaar bouwvolume moet blijven en dus enkel het bouwvolume voor een eengezinswoning toegelaten is en geen constructies in de tuinzone mogelijk zijn. De hinderaspecten van de aanvraag heeft de deputatie zorgvuldig onderzocht en geoordeeld dat dit verdichtingsvoorstel op kwalitatieve wijze omgaat met de omgeving.

De deputatie heeft rekening met alle relevante aandachtspunten voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de hierboven aangehaalde motivering is afdoende om de beslissing te ondersteunen.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

21.

Verzoekende partijen verwijzen naar de verslagen van de provinciaal en gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar i.v.m. de verenigbaarheid van de schaal en de bouwdichtheid. Nochtans motiveerde de Deputatie hieromtrent:

...

Bovenvermelde motivering is wel degelijk deugdelijk en afdoend. Er wordt duidelijk vermeld waarom de visie van de desbetreffende ambtenaren niet kan worden bijgetreden. I.t.t. wat verzoekende partijen menen baseert de Deputatie zich niet in “eerste instantie” op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ninove. De Deputatie neemt dit plan uiteraard wel mee in de overweging. Art. 4.3.1, § 2, 2° VCRO stelt dat het vergunningverlenende bestuur bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening rekening kan houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. De Deputatie heeft dit dan ook gedaan: ook op dit vlak is de motivering van de Deputatie dan ook volledig. Het is bovendien niet omdat de Deputatie bijkomstige voorwaarden oplegt dat zonder het opleggen van deze voorwaarden de aanvraag de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet kan doorstaan. Een goede ruimtelijke ordening houdt rekening met diverse aspecten: indien de Deputatie meent dat één aspect de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet doorstaat, kan zij perfect een voorwaarde opleggen. Dit impliceert daarom niet dat de volledige aanvraag in strijd

zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. Het is dus geenszins “alles of niets”, i.t.t. wat verzoekende partijen laten uitschijnen.

Verzoekende partijen geven zelf aan dat de Deputatie wel degelijk rekening heeft gehouden met de onmiddellijke omgeving:

...

De redenering van verzoekende partijen houdt in principe in dat er nooit een verdichtings- en inbreidingsproject zou mogen worden toegekend indien er in de omgeving open bebouwingen voorkomen... Het is niet omdat de Deputatie het oneens is met de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar m.b.t. de al dan niet aanwezigheid van een stijlbreuk dat de Deputatie daarom het verslag verkeerd zou hebben gelezen. De Deputatie verwijst naar de bouwlagen maar eveneens naar de mening dat het verdichtingsvoorstel op kwalitatieve wijze omgaat met de omgeving. De Deputatie heeft nog steeds een vrije appreciatiemarge: indien de Deputatie meent dat het project wel past in de omgeving en de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar meent van niet, dan impliceert dit niet dat de mening van de Deputatie onzorgvuldig zou zijn omdat haar beslissing niet goed zou zijn voorbereid.

22.

Verzoekende partijen verwijzen naar de omzendbrief van 8 juli betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Hierbij vergeten zij te melden dat in de omzendbrief staat dat in landelijke dorpen en gehuchten “nieuwe structuren” niet uitgesloten zijn. Als tegenvoorbeeld van ‘hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is’ wordt een appartementsgebouw aangehaald. Dit is uiteraard helemaal iets anders dan hetgeen in casu werd vergund. Noch het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen noch de omzendbrief werd derhalve geschonden.

De bestaande bebouwing langsheen de Halfstraat betreft lintbebouwing die merendeels is gelegen aan de overzijde van de Halfstraat.

Het project voorziet in een nieuwe, gegroepeerde structuur die niet kan worden herleid tot lintbebouwing langsheen de Halfstraat, maar een inbreidingsproject betreft dat in feite een stuk dorpskern toevoegt aan het landelijk gehucht/dorp van Aspelare. Het terrein waarop de vergunning betrekking heeft is hiervoor geschikt gelet op o.m. de ruime afmetingen van het terrein, de locatie in de woonkern in buitengebied Aspelare (zoals weerhouden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ninove), en is gelegen aan de zijde van de Halfstraat die is georiënteerd naar het centrum van Aspelare.

Het project voorziet in een nieuwe aaneengesloten structuur die niet kan worden herleid tot lintbebouwing langsheen de Halfstraat. De bouwwijze op het terrein van aanvraag wordt aldus niet louter gedicteerd door de bouwwijze die de lintbebouwing langsheen de Halfstraat merendeels zou hebben. Alleen al het feit dat de aanvraag niet in lintbebouwing voorziet maar een inbreidingsgebied vormt, maakt een objectief verschil uit met de bestaande bewoning die eigen karakteristieken en opvattingen rechtvaardigen.

Het is dan ook aanvaardbaar dat voor een verkaveling die een van de bestaande lintbebouwing te onderscheiden nieuwe structuur vormt, verkavelingsvoorschriften met eigen karakteristieken en opvattingen worden uitgewerkt die aanvaardbaar zijn binnen de onmiddellijke, landelijke omgeving maar die op sommige punten van de karakteristieken van de bestaande lintbebouwing verschillen omdat het een uitbreidingsgebied in een woonkern in buitengebied betreft en geen lintbebouwing;

Verzoekende partijen vergeten bovendien te vermelden dat in het bestaande woonlint langsheen de Halfstraat overigens recent nog een woning met twee bouwlagen onder zadeldak werd vergund en gebouwd:

...

Ook elders in het landelijk dorp/gehucht Aspelare zijn halfopen woningen en woningen bestaande uit twee bouwlagen onder zadeldak aanwezig.

23.

De Deputatie heeft wel degelijk rekening gehouden met de mobiliteitsimpact:

...

Verzoekende partijen menen ten onrechte dat er conflicten zouden kunnen ontstaan daar het verkeer dat zich begeeft naar de verkaveling. Hiervan wordt geen enkel bewijs voorgelegd. De Halfstraat kan wel degelijk het verkeer van en naar de verkaveling dragen aangezien de Cyriel Prieëlstraat als uitvalsweg geldt, waardoor de kavelanten slechts een vrij kort gedeelte van de Halfstraat dienen te gebruiken, terwijl de Halfstraat op deze locatie over een iets ruimere breedte beschikt. Het woonverkeer van en naar de verkaveling zal zich immers bijna uitsluitend zal verplaatsen tussen de noordelijke aansluiting van de wegenis van de verkaveling met de Halfstraat en de Cyriel Prieëlstraat. De Halfstraat gaat immers aan de andere zijde over in een netwerk van smalle landelijke wegen, langsheen dewelke nauwelijks bewoning voorkomt, terwijl de Cyriel Prieëlstraat de verbindingsweg is tussen Sint-Antelinks en Aspelare die o.m. op de N460 uitmondt. De Cyriel Prieëlstraat vormt voor de bewoners van de Halfstraat de uitvalsweg, zoals ook heden het geval is.

Het woonverkeer van en naar de verkaveling zal dus slechts een zeer beperkt gedeelte van de Halfstraat frequenteren, een gedeelte waar de Halfstraat overigens op diverse punten breder is dan elders, i.t.t. wat verzoekende partijen laten uitschijnen:

...

De Deputatie heeft aldus het mobiliteitsaspect correct getoetst.

24.

Ook heeft de Deputatie rekening gehouden met de hinderaspecten:

...

Verzoekende partijen lijken eveneens te vergeten dat zij nog steeds bezwaren kunnen formuleren tegen eventueel ingediende stedenbouwkundige aanvragen indien zij menen dat er bovenmatige burenhinder zou kunnen ontstaan. Het is dus totaal onjuist dat het vergunningverlenende bestuursorgaan (in casu Ninove) een kroonlijsthoogte van 6 meter niet zou kunnen weigeren gelet op de verkavelingsvergunning. Indien zou blijken dat een hoogte van 6 meter aangetoonde hinder veroorzaakt voor een bepaalde buur, kan hiermee wel degelijk rekening worden gehouden.

25.

Samengevat moet worden gesteld dat de Deputatie haar beslissing wel deugdelijk en draagkrachtig heeft gemotiveerd en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur werden gerespecteerd. De motiveringsverplichting moet in de totaliteit worden beoordeeld. Verzoekende partijen trachten steeds een deel uit de beslissing te filteren waarmee zij het niet eens zijn en vervolgens beweren zij dan dat dit niet goed zou zijn gemotiveerd omdat men komt tot een ander besluit. Op die manier wordt er volstrekt afbreuk gedaan aan de vrije appreciatiemarge die de Deputatie heeft.

...

De verzoekende partijen dupliceren:

“
...

Wat het **derde middel** betreft, stelt verweerder dat de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen in haar beslissing de determinerende overwegingen van de gewestelijke en stedenbouwkundige ambtenaar heeft aangehaald en telkens duidelijk heeft aangegeven waarom ze de argumentatie van deze ambtenaren niet volgt. Er zou volgens verweerder bezwaarlijk kunnen worden gesteld dat de motivering op dit vlak niet afdoende is. Voor de bezwaren tegen de motivering van het bestreden besluit op het gebied van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zij verwezen naar hetgeen hieromtrent in het verzoekschrift tot vernietiging is aangevoerd. Ten onrechte leest verweerder in het verzoekschrift tot vernietiging de stelling dat in een vergunning niet kan worden verwezen naar een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de beleidsdoelstellingen die daarin worden geformuleerd. Hetgeen evenwel onaanvaardbaar is en getuigt van een gebrekkige motivering ten aanzien van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, is dat de bezwaren van de gewestelijke en provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in verband met de schaalbreuk die wordt teweeggebracht door de voor deze omgeving hoge bouwdichtheid en de overwegend halfopen bebouwingen, wordt weerlegd door de enkele verwijzing naar de beleidsmatige ontwikkelingen die in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn vastgelegd:

...

Met name uit de laatste volzin van de aangehaalde passage blijkt dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, wat de bouwdichtheid betreft, in het bestreden besluit volledig wordt herleid tot de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de (beleidsdoelstellingen van) het structuurplan. Dat beleidsdoelstellingen uit een ruimtelijk structuurplan door middel van het vergunningenbeleid kunnen worden nagestreefd, is één zaak. Een andere zaak is te beweren dat uit de verenigbaarheid van de aanvraag met de “gewenste beleidsmatige ontwikkelingen van Ninove” automatisch volgt (“zodat”) dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. In verweerders gedachtegang moet de toetsing van de aanvraag aan de in de omgeving bestaande toestand volledig wijken voor de toetsing aan de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen uit het structuurplan. Volgens vaste rechtspraak moet het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening nochtans in de eerste plaats rekening houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving en moet deze beoordeling in concreto geschieden en uitgaan van de bestaande toestand. Weliswaar kan het vergunningverlenende bestuursorgaan blijkens artikel 4.3.1, §2, onder 2°, VCRO ‘beleidsmatig gewenste ontwikkelingen’ met betrekking tot (onder meer) de bouwdichtheid in rekening brengen, doch dit is slechts een mogelijkheid (‘kan’), terwijl het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde steeds rekening moet houden (‘houdt ... rekening’) met ‘de in de omgeving bestaande toestand’:

...

Dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening de in de omgeving bestaande toestand het primaire ijkpunt vormt, blijkt juist uit de door verweerder in zijn antwoordnota geciteerde passage uit de memorie van toelichting van het decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid:

...

Dit uitgangspunt wordt door verweerder in het bestreden besluit flagrant met de voeten getreden. Blijkens de antwoordnota volhardt verweerder, wat dat betreft, in de boosheid:

...

Verder stelt verweerder in zijn antwoordnota het volgende:

...

Waarom verweerder in het bestreden besluit verwijst naar het aantal bouwlagen, kan in het midden blijven. Feit is dat het oordeel van zowel de gewestelijke als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de verkavelingsaanvraag niet in overeenstemming is met de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving, in belangrijke mate is ingegeven door de overwegend halfopen bebouwingen waarin de verkaveling voorziet, terwijl de omgeving bijna uitsluitend wordt gekenmerkt door open bebouwingen op ruime percelen. Terwijl aan de overwegingen van de stedenbouwkundige ambtenaren in verband met de woningtypologie (open/halfopen) geen enkele aandacht wordt besteed, acht verweerder hun stelling dat er sprake is van een stijlbreuk, weerlegd door de verwijzing naar nieuwbouw met twee bouwlagen. Zie het bestreden besluit:

...

Het aspect van het aantal bouwlagen wordt in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar nochtans niet eens vermeld. Deze overweging in de motivering van het bestreden besluit mist dan ook elke relevantie en berust op een verkeerde lezing van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Daaruit kan worden afgeleid dat aan het bestreden besluit geen zorgvuldige voorbereiding is voorafgegaan, zodat behalve het motiveringsbeginsel ook het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden moet worden geacht.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen bekritiseren in dit middel de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder met betrekking tot de schaal en bouwdichtheid van het aangevraagde, de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, het mobiliteitsaspect en de hinderaspecten.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

(...)

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

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 het de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling moet betrekken en rekening moet houden met de in de relevante omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid 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 beslissing is kunnen komen.

3.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

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

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

4.

Zoals blijkt uit de feiten uiteenzetting werd de eerdere beslissing van de verwerende partij over de betrokken aanvraag door de Raad vernietigd.

In het vernietigingsarrest nr. A/2013/0125 van 26 maart 2013 werd vastgesteld dat het aangevraagde een verkavelingsproject betreft voor 25 loten, met 20 loten voor halfopen bebouwing, op een terrein dat in de bestreden beslissing wordt omschreven als gelegen binnen de kern van een landelijk woonlint dat deel uitmaakt van de deelgemeente Aspelare, dat nog volgens de bestreden beslissing het perceel gelegen is ten oosten en ten zuiden van de smalle en voldoende uitgeruste gemeenteweg Halfstraat, gekenmerkt door open bebouwingen en bestaat het overheersende gabariet binnen deze landelijke kern uit één volwaardige bouwlaag onder hellende bedaking. Vervolgens wordt in het vernietigingsarrest verwezen naar de aspecten die ongunstig werden beoordeeld door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Er werd vervolgens overwogen dat in die omstandigheden de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde des te zorgvuldiger dient te geschieden en de beslissing van de verwerende partij geen afdoende motivering bevat inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde.

De redengeving in een vergunningsbeslissing moet des te nauwkeuriger en preciezer zijn wanneer er ernstige twistpunten zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure aangaande bepaalde aspecten van de aanvraag. Dit is nog des te meer het geval indien een eerdere beslissing werd vernietigd omwille van een gebrekkige motivering. In zodanig geval dient de verwerende partij ook rekening te houden met het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. In het geval een

eerdere vergunningsbeslissing werd vernietigd, dan mag een verzoeker verwachten dat de vergunningverlenende overheid die opnieuw over de aanvraag moet beslissen, rekening houdt met de dragende overwegingen van het arrest. Na vernietiging op grond van een gebrekkige motivering mag van het vergunningverlenend bestuursorgaan zelfs gevraagd worden dat het de motieven die de bevestiging inhouden van een eerdere beslissing, uiterst nauwkeurig uiteenzet.

De beoordeling in de bestreden beslissing voldoet daar niet aan

5.

Zowel de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar als de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar adviseren ongunstig, onder meer met betrekking tot de schaal, de bouwdichtheid van de aanvraag en de mogelijke vertuining van het achtergelegen landschappelijk waardevol agrarisch gebied, waarbij de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel is dat er onvoldoende tuinzone is binnen de geëigende zone. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar adviseert verder ook ongunstig met betrekking tot het mobiliteitsaspect omwille van de “kronkelende smalle landweg”, die de verkaveling moet bedienen.

Gezien de ongunstige adviezen van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar met betrekking tot de schaal en bouwdichtheid van de aanvraag had de verwerende partij een bijzondere en zorgvuldige aandacht moeten besteden aan deze aspecten. De verwerende partij acht het aangevraagde op deze punten aanvaardbaar (1) op grond van de richtinggevende norm van 20 woningen/ha in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ninove (2) door het projectgebied te beschouwen als een “overgangsplek” (3) en stellende dat de tijdsgeest naar verdichting evolueert. Daartegenover staat de eigen beschrijving van de omgeving door de verwerende partij dat het projectgebied gelegen is binnen de kern van een landelijk woongebied en dat binnen deze landelijke kern het “overheersende gabariet” bestaat uit één volwaardige bouwlaag onder hellende bedaking. Het blijkt niet dat de verwerende partij bij haar beoordeling rekening heeft gehouden met deze specifieke kenmerken van de omgeving, die echter niet buiten beschouwing kunnen worden gelaten door de loutere verwijzing naar een beleidsnorm, een tijdsgeest of door het projectgebied te beschouwen als een “overgangsplek”. Uit de gegevens van het dossier blijkt niet alleen dat het aangevraagde naar bouwdichtheid afwijkt van wat bestaand is in de omgeving, maar ook naar bouwmogelijkheid (kroonlijsthoogte tot 6 meter) afwijkt van het “overheersende gabariet”. Bovendien stellen de verzoekende partijen niet ten onrechte dat het aangevraagde gelegen is binnen ‘landelijk’ woongebied en dat de verwerende partij tevens daarmee rekening had moeten houden.

Er moet bovendien vastgesteld worden dat het bestreden besluit geen enkele overweging bevat met betrekking tot de achtertuintzones die volgens het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet voldoende diep zijn voor een aantal van de voorziene kavels. Het blijkt zelfs niet dat de verwerende partij aandacht heeft besteed aan de wijziging van de grootte/diepte van de kavels door de uitsluiting van dat deel van de verkavelingsaanvraag dat gelegen is in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

6.

De conclusie van het voorgaande is dat de beoordeling in de bestreden beslissing aangaande de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kennelijk onzorgvuldig is.

Het derde middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv FLANDERS INVESTMENT COMPANY is ontvankelijk.
2. De beslissing van de verwerende partij van 19 december 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een perceel voor 20 halfopen en 5 open bebouwingen. De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Aseplare (deelgemeente van Ninove), Halfstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie A, nummers 0432C, 0433B, 0472E, 0472H, 0472K, 0473, 0480C, wordt vernietigd.
3. De verwerende partij wordt bevolen een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervalttermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 1.925 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 21 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ