

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 15 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0180  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0914-A

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Peter LYNEN</b> 2. de heer <b>Eric PIETERS</b>  met woonplaatskeuze te 3520 Zonhoven, Vogelzangstraat 73
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>  vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN
Tussenkommende partij	de nv <b>IDYLIA</b> , met woonplaatskeuze te 3511 Hasselt, Schotelstraat 86  Vertegenwoordigd door de heer Jeffrey VANDEPUT

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 17 augustus 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 juli 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven van 13 februari 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van de percelen gelegen te 3520 Zonhoven, Vogelzangstraat z.n., met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 319K18, 319G18, 319F18, 319S18 (deel van voormalig perceel 319K17), 319N18 (deel van voormalig perceel 319C17), 319A17 en 319D17

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 november 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 21 december 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 1 oktober 2019.

De heer Eric PIETERS voert het woord voor de verzoekende partijen.

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

De heer Jeffrey VANDEPUT voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

### III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 21 september 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zonhoven een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor de percelen gelegen te 3520 Zonhoven, Vogelzangstraat z.n.

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

Op 26 juni 2017 beslist de gemeenteraad tot goedkeuring van het tracé van de wegenis.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 oktober 2017 tot en met 10 november 2017, dienen de verzoekende partijen een van de 4 bezwaarschriften in.

Infrax adviseert op 13 oktober 2017 voorwaardelijk gunstig.

De provinciale Dienst Water en Domeinen adviseert op 17 oktober 2017 voorwaardelijk gunstig.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 31 oktober 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 13 februari 2018 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing *tekent de eerste verzoekende partij "mede in opdracht van buurtbewoners"* op 23 maart 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 27 maart 2018 tekent de tussenkomende partij eveneens administratief beroep aan bij de verwerende partij met betrekking tot de weigering van de vergunning voor het afbreken van de bestaande constructies en voor het kappen van bomen alsook tegen de waarborgregeling voor het uitvoeren van de bescheiden last.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 mei 2018 om het beroep van de eerste verzoekende partij in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“... ”

*De aanvraag is te beoordelen aan de hand van de relevante beoordelingscriteria.*

*De functionele inpasbaarheid:*

*Bij het onderzoek naar de functionele inpasbaarheid dient nagegaan te worden of de functie van het project past in de omgeving waarbij rekening dient te worden gehouden met de bestaande omgeving en de reeds bestaande en geplande functies.*

*In de directe omgeving van het project komen uitsluitend ééngezinswoningen voor waaronder ook enkele woningen met een nevenbestemming.*

*Het voorliggend verkavelingsontwerp bestemmen de loten tot grondgebonden ééngezinswoningen (met inbegrip van zorgwoningen) hetgeen aansluit bij de bestaande woonbestemming van de omgeving.*

*Een nevenbestemming wordt toegelaten. De voorschriften bepalen een aantal strikte voorwaarden. De voorwaarden zorgen ervoor dat slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming (kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening en ambacht).*

*De impact van de ondergeschikte nevenbestemming op de omgeving blijft beperkt.*

*De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid:*

*Volgens de motivatienota bedraagt de totale oppervlakte van het projectgebied circa 17 672 m<sup>2</sup>. Het verkavelingsplan duidt een oppervlakte aan van circa 17 680 m<sup>2</sup>.*

*Voorliggend ontwerp voorziet in 29 woningen (7 OB, 16 HOB en 6 Gesch.B).*

*De ontworpen woondichtheid bedraagt circa 17 woningen/ha.*

*De bestaande woondichtheid in de omgeving bedraagt gemiddeld circa 10 à 12 wo/ha.*

*Drie recent goedgekeurde verkavelingen komen aan een woondichtheid van max. 14 wo/ha. Het betreffen 2 verkavelingen aan Nieuwstraat namelijk 12 loten op een terrein van circa 8530 m<sup>2</sup> en 4 loten op een terrein van circa 2910 m<sup>2</sup>. Op de hoek van Vogelzangstraat en de Drij Dreven is een verkaveling goedgekeurd voor 9 loten op een terrein van circa 6855 m<sup>2</sup>.*

*In voorliggende aanvraag wordt de woondichtheid nogmaals verhoogd.*

*Een rendementsverhoging is mogelijk in geval het project zich ruimtelijk integreert.*

*Het landelijk woongebied, waar de verkaveling zich situeert, vormt ruimtelijk een overgang naar het omliggende agrarische gebied en natuurgebied*

*Het landelijk en groene karakter van de omgeving is ter plaatse duidelijk zichtbaar. Tussen de bestaande bebouwing is er heel wat groen (bosjes,...) en open ruimte aanwezig.*

*In het overgangsgebied is het behoud van dergelijke groene ruimtes belangrijk.*

*Dit wordt niet voorzien in voorliggende aanvraag.*

*- Volgens de luchtfoto's (recent 2017) en ter plaatse vastgesteld is er niet enkel een randbeplanting ter hoogte van de perceelscheiding van het perceel nr. 319g18 met de percelen nr. 319f18, nr. 319a17 en nr. 327/2 z. Op een groot deel van laatst genoemde percelen is er tevens een boomaanplanting. De bomen vormen een bosgeheel.*

*Het plan bestaande toestand geeft hierover geen enkele aanduiding.*

*Nochtans zullen de bomen moeten verwijderd worden gezien het perceel nr. 319f18 en een deel van de percelen nr. 319a17 en nr. 327/2 z verkaveld worden tot lot 12, lot 13 en lot 14.*

*- De te kappen houtkant en bosgeheel worden onvoldoende gecompenseerd.*

*Dit wordt overigens ook door de gemeente gesteld.*

*De gemeente heeft de vergunning afgeleverd onder voorwaarden van onder meer:*

*- De verkavelingsvergunning verleent geen vergunning tot het kappen van bomen.*

*De kapping dient beoordeeld te worden binnen een stedenbouwkundige aanvraag;*

*- Te voldoen aan de voorwaarden gesteld door dienst Milieu & Duurzaamheid d.d. 08/01/2018: Een nieuw beplantingsplan moet worden opgesteld. Het uitgangspunt moet zijn een groene verkaveling waarbij de te kappen houtkant voldoende gecompenseerd*

*wordt. Een goedgekeurd beplantingsplan door de bevoegde dienst is vereist vooraleer de verkaveling in uitvoering kan gaan;*

*De geformuleerde voorwaarden houden eigenlijk een voorlopige weigering van het project in. Het definitieve oordeel over de toelaatbaarheid van het project wordt namelijk uitgesteld naar een later tijdstip, waarop een nieuwe beoordeling door de overheid moet gebeuren.*

*- Op lot 24 wordt een geschakelde bebouwing met 6 woningen voorzien.*

*Een dergelijke bouwtypologie is een eerder stedelijke bouwvorm die in de directe omgeving niet voorkomt en tevens een vreemd gegeven vormt binnen de verkaveling.*

*De 6 geschakelde woningen hebben anderzijds een voor- en achtertuin met elk een diepte van slechts 5 meter. De voortuin is de enige ruimte waar de auto kan gestald worden. Deze ruimte zal dan ook hoofdzakelijk ingenomen worden door een carport die toegelaten is cfr. de verkavelingsvoorschriften.*

*- De aanpalende ruimte met wadi en voetpad is onvoldoende als gemeenschappelijke buitenruimte voor 29 gezinnen en zelfs 36 gezinnen bij uitbreiding van de verkaveling.*

*Het lot 24 kan beter volledig als groenzone (compensatie te rooien bomen) met speelplein worden ingericht.*

*Een verhoging van de bestaande woondichtheid is enkel aanvaardbaar in geval er in de directe omgeving buurtgerichte voorzieningen zijn die te voet of met de fiets vlot en op een veilige manier kunnen bezocht worden.*

*Dit is niet het geval in voorliggende aanvraag.*

*Het te verkavelen terrein wordt ontsloten via de Vogelzangstraat. Het verkeer kan verder ontsloten worden via de Drij Dreven die in noordelijke richting een verbinding vormt met het centrum van Zolder en in zuidelijke richting een verbinding maakt met de N72 (Beringen-Zonhoven). Langs de Halveweg zijn enige buurtvoorzieningen aanwezig.*

*De Vogelzangstraat en de Drij Dreven zijn geasfalteerde wegen met een breedte van circa 6 meter en met aan weerszijden een betonnen greppel. De wegen zijn niet voorzien van een afgescheiden voet- en/of fietspad.*

*De Haagstraat en Kolverheidestraat die tevens het binnengebied begrenzen hebben een beperkte breedte (circa 3 meter) zonder zijdelingse greppel of voet-en/of fietspad.*

*Ten slotte is ook het bezwaar in verband met de perceelsafstand bij te treden.*

*De hoofdbouwzone op lot 16 situeert zich op een afstand van slechts 2,71 meter van de private tuinzone van het perceel met woning nr. 73 aan Vogelzangstraat.*

*De perceelsafstand moet zoals in de rest van de verkaveling 3 meter bedragen.*

*...*

Na de hoorzitting van 29 mei 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 5 juli 2018 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

*“...*

*Overwegende dat het decreet grond- en pandenbeleid van toepassing (art. 4.7.1, §2 VCRO) is; dat het project moet voldoen aan de bescheiden last zoals beschreven in het grond- en pandendecreet;*

*dat de gemeente in verband met het grond- en pandenbeleid volgende voorwaarde in de bestreden vergunning heeft opgenomen:*

*- De loten 4 t.e.m. 9 zijn aangeduid als de loten voor de bescheiden last.*

*Conform artikel 4.2.6. § 1. van het DGPD dient, indien de verkavelaar of de bouwheer ervoor opteert om de last in natura uit te voeren, hij het vooropgestelde bescheiden*

woonaanbod binnen een termijn van acht jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg te verwezenlijken.

- De verkavelaar of de bouwheer waarborgt de uitvoering van de last door middel van het verlenen van een aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode. In afwijking van de gemeenrechtelijke regelen van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, mag van de vergunning eerst gebruik worden gemaakt vanaf het verlijden van de onderhandse akte waarin de aankoopoptie wordt verleend.  
dat de aanvrager, Idylia nv, vraagt naar de mogelijkheid om conform art. 4.2.6 §2/1 decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid over te gaan tot de storting van een afdoende financiële waarborg of een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg;

Overwegende dat voormelde voorwaarden van de beslissing van het CBS blijven gehandhaafd; dat het DGPB bepaalt dat een financiële bijdrage moet gestort worden aan de gemeente; dat de gemeente geen bedrag heeft vooropgesteld en een last heeft opgelegd kaderend binnen het gemeentelijk woonbeleid;

Overwegende dat de aanvraag niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied; dat het terrein afwatert naar een waterloop van 2de categorie, de Voortbeek; dat de verkaveling met wegenisaanleg voorziet in een buffervolume met een inhoud van 182 m<sup>3</sup> voor een aaneengesloten verharde oppervlakte van 0,65 ha;  
dat het advies van de provinciale dienst Water en Domeinen d.d. 17/10/2017(ref. 2017N028180-2017-856) voorwaardelijk gunstig is;  
dat het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij d.d. 31/10/2017(ref. WT2017G0610) voorwaardelijk gunstig is;

Overwegende dat het zoneringsplan voor Zonhoven aangeeft dat het terrein gelegen is in een collectief te optimaliseren buitengebied (dit is de zone waar de aansluiting nog zal worden gerealiseerd);  
dat het rioleringsadvies van Infrac d.d. 13/10/2017 (ref. RIO/ZO/R004236/KB/jl) voorwaardelijk gunstig is gezien Aquafin in 2020-2021 zal starten met de aanleg van een gescheiden riolering aan Vogelzangstraat;  
dat het ontwerp voorziet in een aansluiting op de nieuwe (nog aan te leggen) riolering in de Vogelzangstraat (gravitaire aansluiting) en stelt bijkomend: 'Indien bij ingebruikname van de woningen de rioleringswerken in de Vogelzangstraat nog niet zijn uitgevoerd dient er een tijdelijk pompstation te worden voorzien in de verkaveling om het DWA in de bestaande riolering te pompen'.

Overwegende dat de overige adviezen betreffen:

- Het advies van Infrac wat betreft de nutsvoorzieningen d.d. 25/10/2017 (ref.267324) is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van de Watergroep d.d. 19/10/2017 is voorwaardelijk gunstig.
- Het advies van de gemeentelijke dienst Uitbestede Werken d.d. 02/02/2018 is voorwaardelijk gunstig;
- Het brandweeraadvies d.d. 09/10/2017 (nr. 2017-0234-002) vermeldt de voorwaarden betreffende de brand-beveiliging en –voorkoming van de inrichting;

Overwegende dat er een archeologienota werd opgemaakt omdat de effectieve ingreep in de bodem >1000m<sup>2</sup> beslaat en de totale oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft >3000m<sup>2</sup> bedraagt;  
dat met toepassing van art. 5.4.9. van het Onroerenderfgoeddecreet van 12/07/2013 heeft het agentschap Onroerend Erfgoed de archeologienota bekrachtigd met

ID <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/1063> en onderwerp Vooronderzoek\_Zonhoven\_Vogelzangstraat, ontvangen op 18/11/2016; dat het advies archeologie van Onroerend Erfgoed Limburg d.d. 14/07/2017 (ref.4.004/71066/52.6) verwijst naar de bekrachtigde archeologienota;

Overwegende dat naar aanleiding van de openbaarmaking van de aanvraag 4 bezwaarschriften werden ingediend, waaronder 1 bezwaarschrift namens 70 buurtbewoners;

dat de bezwaarschriften hoofdzakelijk de volgende grieven aanhalen :

- een te hoge woondichtheid, kostbare relictten (eiken-rijen) moeten geveld worden, beperkte tuinzones, halfopen bebouwing en gesloten bebouwing zijn niet conform de ruimtelijke context, parkeervoorziening is onvoldoende, geen gescheiden riolering, verkeersdrukte/veiligheid, strijdigheid tussen verkaveling en notariële akte, perceelsafstand < 3 meter tussen lot16 en eigendom Vogelzangstraat 73, privacyhinder, de relatie met goedgekeurde verkavelingswijziging VV/7201.V.79/2701;

Overwegende dat voorliggend project een woonontwikkelingsproject betreft bestaande uit meerdere woongelegenheden met een totaal bouwvolume van meer dan 1 000 m<sup>3</sup> (rubriek 10b, 10e en 10j van bijlage III);

dat de ontwerper een nota project-m.e.r.-screening heeft bij het dossier gevoegd en stelt dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn; dat dit blijkt uit navolgende beoordeling;

Overwegende dat voorliggende aanvraag zich excentrisch situeert van het eigenlijke centrum van Zonhoven dat ten oosten ligt van de gewestweg N74;

dat het te verkavelen terrein ten westen van de N74 ligt en meer specifiek in het gebied ten noorden van de Moverkensstraat en Hortstraat;

dat dit gebied (landelijke woonzone) ruimtelijk een overgang vormt naar het omliggende agrarische gebied en natuurgebied waaronder ook het Vogelrichtlijngebied 'het Vijvercomplex van Midden-Limburg' en het Habitatrictlijngebied 'Valleien van de Laambeek, Zonderikbeek, Slangebeek en Roosterbeek met vijvergebieden en heiden';

Overwegende dat het te verkavelen terrein de ontwikkeling betreft van het binnengebied begrensd door Kolverenheidestraat, Haagstraat, De Drij Dreven en Vogelzangstraat;

dat de bestaande bebouwing langs deze straten uit residentiële woningen bestaat in open en halfopen bebouwing en met een gabarit van 1 tot 2 bouwlagen onder hellend en/of plat dak;

dat een uitzondering de bedrijfsgebouwen binnen de KMO-zone ten westen van de aanvraag betreft; dat de bedrijfsgebouwen in hoofdzaak worden ontsloten via de Beringersteenweg; dat de bedrijfsgebouwen beperkt zichtbaar zijn vanuit de Drij Dreven omwille van de aanwezige groenbuffer;

Overwegende dat voorliggende aanvraag voorziet in het verkavelen van het binnengebied:

- 7 bouwlotten voor grondgebonden ééngezinswoningen in open bebouwing;
- 16 bouwlotten voor grondgebonden ééngezinswoningen in halfopen bebouwing
- Lot 24 betreft een projectzone met 6 schakelwoningen;
- Lot X wordt ingelijfd bij het openbaar domein (gratis grondafstand);
- Lot W, lot V, lot Y en lot Z zijn restpercelen waarbij lot W, lot Y en lot Z zogenaamde peststroken zijn. Deze loten situeren zich tussen de aan te leggen wegenis en de toekomstige uitbreiding van bouwlotten;

Overwegende dat artikel 4.3.1 §2 VCRO het volgende bepaalt:

*§ 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 de volgende aspecten in rekening brengen:*

*a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;*

*b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:*

*1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*

*2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;*

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.;*

*Overwegende dat de aanvraag te beoordelen is aan de hand van de relevante beoordelingscriteria;*

*Overwegende dat bij het onderzoek naar de functionele inpasbaarheid dient nagegaan te worden of de functie van het project past in de omgeving waarbij rekening dient te worden gehouden met de bestaande omgeving en de reeds bestaande en geplande functies;*

*Overwegende dat in de directe omgeving van het project uitsluitend ééngezinswoningen voorkomen waaronder ook enkele woningen met een nevenbestemming; dat het voorliggend verkavelingsontwerp de loten bestemmen tot grondgebonden ééngezinswoningen (met inbegrip van zorgwoningen) hetgeen aansluit bij de bestaande woonbestemming van de omgeving;*

*dat een nevenbestemming wordt toegelaten; dat de voorschriften een aantal strikte voorwaarden bepalen; dat de voorwaarden ervoor zorgen dat slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming (kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening en ambacht); dat de impact van de ondergeschikte nevenbestemming op de omgeving beperkt blijft;*

*Overwegende dat volgens de motivatienota de totale oppervlakte van het projectgebied circa 17 672m<sup>2</sup> bedraagt; dat het verkavelingsplan een oppervlakte van circa 17 680 m<sup>2</sup> aanduidt;*

*dat het voorliggend ontwerp voorziet in 29 woningen (7 OB, 16 HOB en 6 Gesch.B); dat de ontworpen woondichtheid circa 16 à 17 woningen/ha bedraagt;*

*Overwegende dat de bestaande woondichtheid in de omgeving gemiddeld circa 10 à 12 wo/ha bedraagt;*

*dat drie recent goedgekeurde verkavelingen een woondichtheid van max. 14 wo/ha bereiken; dat het 2 verkavelingen betreffen aan Nieuwstraat respectievelijk 12 loten op een terrein van circa 8530m<sup>2</sup> en 4 loten op een terrein van circa 2910 m<sup>2</sup>; dat op de hoek van Vogelzangstraat en de Drij Dreven er een verkaveling is goedgekeurd voor 9 loten op een terrein van circa 6855 m<sup>2</sup>;*

*Overwegende dat volgens de luchtfoto's (recent 2017) en ter plaatse vastgesteld er niet enkel een randbeplanting is ter hoogte van de perceelscheiding van het perceel nr. 319g18 met de percelen nr. 319f18, nr. 319a17 en nr. 327/2 z; dat op een groot deel van laatst genoemde percelen er tevens een boomaanplanting is; dat de bomen een bosgeheel vormen; dat het plan bestaande toestand hierover geen enkele aanduiding geeft; dat nochtans de bomen zullen moeten verwijderd worden gezien het perceel nr. 319f18 en een deel van de percelen nr. 319a17 en nr. 327/2 z verkaveld worden tot lot 12, lot 13 en lot 14;*

*Overwegende dat de gemeente de vergunning heeft afgeleverd onder voorwaarden van onder meer:*

- De verkavelingsvergunning verleent geen vergunning tot het kappen van bomen. De kapping dient beoordeeld te worden binnen een stedenbouwkundige aanvraag;*
  - Te voldoen aan de voorwaarden gesteld door dienst Milieu & Duurzaamheid d.d. 08/01/2018: Een nieuw beplantingsplan moet worden opgesteld. Het uitgangspunt moet zijn een groene verkaveling waarbij de te kappen houtkant voldoende gecompenseerd wordt. Een goedgekeurd beplantingsplan door de bevoegde dienst is vereist vooraleer de verkaveling in uitvoering kan gaan;*
- dat de geformuleerde voorwaarden eigenlijk een voorlopige weigering van het project inhouden; dat het definitieve oordeel over de toelaatbaarheid van het project namelijk wordt uitgesteld naar een later tijdstip, waarop een nieuwe beoordeling door de overheid moet gebeuren;*

*Overwegende dat op lot 24 een geschakelde bebouwing met 6 woningen wordt voorzien; dat een dergelijke bouwtypologie een eerder stedelijke bouwvorm is die in de directe omgeving niet voorkomt en tevens een vreemd gegeven vormt binnen de verkaveling; dat de 6 geschakelde woningen een voor- en achtertuint hebben met elk een diepte van slechts 5 meter; dat de voortuin de enige ruimte is waar de auto kan gestald worden; dat deze ruimte dan ook hoofdzakelijk zal ingenomen worden door een carport die toegelaten is cfr. de verkavelingsvoorschriften; dat een private tuinzone van 5 meter in de gegeven landelijke context niet aanvaardbaar is;*

*dat voor lot 24 een aangepast ontwerp met max. 4 loten in overweging kan genomen worden; dat voor de invulling van lot 24 een aparte aanvraag bij de gemeente is in te dienen;*

*Overwegende dat het bezwaar in verband met de perceelsafstand bij te treden is; dat de hoofdbouwzone op lot 16 zich op een afstand van slechts 2,71 meter situeert van de private tuinzone van het perceel met woning nr. 73 aan Vogelzangstraat; dat de perceelsafstand zoals in de rest van de verkaveling minimum 3 meter moet bedragen;*

*Overwegende dat artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) bepaalt dat een aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie; dat deze aanpassing slechts mogelijk is wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

*1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*



2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend, of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee;

Overwegende dat de beroeper een aangepast beplantingsplan d.d. 19 juni 2018 heeft bijgebracht; dat het beplantingsplan is besproken met de gemeentelijke milieuambtenaar;

Overwegende dat bij het beroepschrift voldoende informatie is bijgebracht voor wat betreft het afbreken van alle constructies op de percelen;

Overwegende dat lot 24 uit de vergunning wordt gesloten om redenen zoals hogervermeld;

Overwegende dat de hoofdbouwzone op lot 16 zich op een perceelsafstand van min. 3 meter van de private tuinzone van het perceel met woning nr. 73 aan Vogelzangstraat moet situeren;

[...]

## BESLUIT

Artikel 1 Aan Idylia nv Hendrik Vanveldesingel 150, 3500 Hasselt wordt de verkavelingsvergunning verleend voor de loten 1 tot en met 23 gelegen aan Vogelzangstraat, afdeling 1 sectie A perceelnummer(s) 319k18, 319g18, 319f18, 319s18 (deel van voormalig perceel 319k17), 319n18 (deel van voormalig perceel 319c17), 319m18 (deel van voormalig perceel 319e14) en delen van percelen nr. 319b18, 319z17, 319n15, 327/2z, 319a17 en 319d17 te Zonhoven onder de volgende voorwaarden:

1. De verkavelingsvoorschriften van toepassing op de loten 1 tot en met 23, door de ontwerper gevoegd bij de verkavelingsaanvraag, zijn van toepassing.

De verkavelingsvoorschriften van toepassing op lot 24 worden uit de vergunning gesloten;

2. De bouwstrook van lot 16 moet beperkt worden tot op min. 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen;

3. Alle bebouwing dient te worden gesloopt vooraleer de verkaveling ten uitvoer kan worden gebracht. Dit houdt in dat de naleving ervan rust op de verkavelaar zelf en dat in geval er niet voldaan is, de verkavelaar niet kan overgaan tot verkoop van de loten, noch een stedenbouwkundige vergunning voor het bebouwen van een lot kan verkrijgen.

Onder afbraak wordt tevens het verwijderen van de vloerplaten en van al het materiaal / afval van het terrein bedoeld. Alle materialen/afval dienen afgevoerd te worden naar een erkende verwerker. De volledige verkaveling dient vrij en onbelast te zijn van gebouwen, materialen en afval;

4. De verkavelaar dient de groeninkleding conform het beplantingsplan d.d. 19 juni 2018 aan te planten vóór de verkoop van de loten;

5. De loten 4 t.e.m. 9 zijn aangeduid als de loten voor de bescheiden last.

- Conform artikel 4.2.6. § 1. van het DGPD dient, indien de verkavelaar of de bouwheer ervoor opteert om de last in natura uit te voeren, hij het vooropgestelde bescheiden woonaanbod binnen een termijn van acht jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg te verwezenlijken.

- De verkavelaar of de bouwheer waarborgt de uitvoering van de last door middel van het verlenen van een aankoopoptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode. In afwijking van de gemeenrechtelijke regelen van het decreet van 25 april 2014 betreffende

*de omgevingsvergunning, mag van de vergunning eerst gebruik worden gemaakt vanaf het verlijden van de onderhandse akte waarin de aankoopoptie wordt verleend.*

*[...]  
...”*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

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

##### **A. Schending van artikel 15, 1° Procedurebesluit**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkomende partij wijst erop dat het verzoekschrift is ondertekend door *“Peter Lynen en Eric Pieters iov de buurtbewoners”*, dat bijgevolg de voormelde heren optreden als lasthebbers van de buurtbewoners zodat *“de buurtbewoners”* moeten beschouwd worden als verzoekende partijen.

Vermits zij niet nader worden geïdentificeerd, kan niet nagegaan worden of zij voldoen aan het rechtens vereiste persoonlijk en actueel belang bij de vordering. De correcte identificatie van de verzoekende partij is bovendien fundamenteel in het licht van de rechten van verdediging.

In ondergeschikte orde merkt de tussenkomende partij op dat, indien de heren Lynen en Pieters toch als verzoekende partijen zouden worden aangemerkt, enkel de heer Lynen de in het verzoekschrift ontbrekende woonplaatskeuze heeft geregulariseerd, maar niet de heer Pieters.

2.

De verwerende partij formuleert in dat verband geen exceptie.

3.

De verzoekende partijen reageren in hun wederantwoordnota dat in twee eerdere bezwaren alle buurtbewoners zich wel degelijk geïdentificeerd hebben en het enkel te maken heeft met een gebrek aan kennis van de wetgeving en het omslachtig gebeuren om alle buurtbewoners voor een derde maal te contacteren, dat dit nu niet opnieuw is gebeurd.

Wat de regularisatie van het verzoekschrift betreft, stellen de verzoekende partijen dat het op vraag van de Raad is dat zij slechts voor één woonplaatskeuze hebben gekozen, in functie van de communicatie over de procedure.

###### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de bewoordingen en de inhoud van het verzoekschrift blijkt dat de indieners van het vernietigingsberoep zelf ook buurtbewoners van het project zijn.

Anders dan de tussenkomende partij het ziet, blijkt uit niets dat de verzoekende partijen uitsluitend optreden als lasthebber van de buurtbewoners en niet evenzeer in persoonlijke naam. De enkele vermelding “*ov de buurtbewoners*” lijkt veeleer te willen aangeven dat er een ruim draagvlak voor het beroep onder buurtbewoners bestaat.

Het beroep wordt geacht door de verzoekende partijen in eigen naam te zijn ingesteld. Het verschuldigde rolrecht is voor beide verzoekende partijen tijdig betaald.

2.

Met een aangetekende brief van 2 oktober 2018 delen de verzoekende partijen mee dat zij “*ons verzoekschrift willen regulariseren*” en woonplaatskeuze doen op het adres 3520 Zonhoven, Vogelzangstraat 73. De verplichting tot woonplaatskeuze heeft tot doel de correspondentie met de partijen over hun zaak te garanderen. Derhalve staat niets eraan in de weg dat verschillende partijen woonplaatskeuze op één adres doen.

De exceptie wordt verworpen.

## **B. Schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij en de tussenkomende partij stellen bij wege van exceptie dat het verzoekschrift niet beantwoordt aan het vereiste dat het verzoekschrift minstens één middel dient te bevatten, begrepen als een duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop die regelgeving, voorschriften en beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen worden geschonden.

2.

De verzoekende partijen gaan in hun wederantwoordnota niet in op deze exceptie.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit vereist dat een verzoekschrift een omschrijving van de feiten en de middelen moet bevatten. Deze vereiste, houdt evenwel niet in dat de verzoekende partij expliciet de rechtsregels of rechtsbeginselen moet vermelden die volgens haar door de bestreden beslissing worden geschonden.

Het is enkel noodzakelijk dat de uiteenzetting in het verzoekschrift in het licht van de rechten van verdediging, voor de andere in het debat aanwezige partijen, toelaat om te begrijpen welke onregelmatigheden aan de bestreden beslissing juist verweten worden zodat ze zich daartegen kunnen verdedigen, en het de Raad in het kader van zijn legaliteitstoetsing toelaat te onderzoeken of de beweerde onregelmatigheden gegrond zijn.

Het betoog van de verzoekende partijen waarbij onder meer wordt ingegaan op de bouwdichtheid en –typologie, de privacy, de impact voor “*het ecosysteem*” en de leefbaarheid van de buurt, kan niet anders begrepen worden dan het aanvoeren van een niet-afdoende beoordeling van het aangevraagde in het licht van een goede ruimtelijke ordening temeer nu in de aanvang van het verzoekschrift uitdrukkelijk wordt verwezen naar artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Uit de replieken van de verwerende en de tussenkomende partij blijkt dat zij de verschillende aangevoerde kritieken hebben weten te onderscheiden en hierop gemotiveerd hebben kunnen repliceren.

De exceptie wordt verworpen in zoverre de verwerende en de tussenkomende partij de uiteenzetting als een mogelijke schending van de goede ruimtelijke ordening hebben begrepen en hierover ook ten gronde verweer hebben gevoerd.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen zich manifesteren als beschermers van het algemeen belang en in die zin een niet toegelaten *actio popularis* instellen.

Daarenboven bevat het verzoekschrift volgens de tussenkomende partij geen uiteenzetting van de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen die de verzoekende partijen menen te ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing. Het enkele feit dat zij buurtbewoners zijn en eigendommen of (zakelijke) rechten hebben in de omgeving van het projectgebied, verschaft hen nog niet het vereiste belang. Evenmin kan uit het feit dat zij een bezwaarschrift hebben ingediend, worden afgeleid dat de verzoekende partijen te beschouwen zijn als belanghebbende derde met rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen.

2.

De verwerende partij formuleert in dat verband geen exceptie.

3.

De verzoekende partijen gaan in hun wederantwoordnota niet in op deze exceptie.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, in de toepasselijke versie, in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Het is derhalve niet vereist dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van een reëel risico op deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

Het bestaan van die hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met absolute zekerheid worden aangetoond. De vraag of een verzoekende partij over het rechtens vereiste belang bij haar vordering beschikt, mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden beantwoord.

Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad evenwel rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

2.

De voorliggende aanvraag betreft de verkaveling van een binnengebied omsloten door de Vogelzangstraat, Kolverenheidestraat, Haagstraat en De Drij Dreven.

Noch de verwerende partij, noch de tussenkomenende partij betwist dat de verzoekende partijen wonen in de Vogelzangstraat 73 respectievelijk De Drij Drijven 30.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de beide percelen achteraan palen aan het te verkavelen binnengebied. Het gehele gebied wordt ontsloten via een toegangsweg naar de Vogelzangstraat. Ook dit staat niet ter discussie.

De verzoekende partijen maken het bestaan van een reëel risico op rechtstreekse en minstens onrechtstreekse hinder en nadelen afdoende aannemelijk.

Hieruit blijkt tevens dat het belang dat de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering kunnen doen gelden, afdoende geïndividualiseerd is en niet uitsluitend samenvalt met het algemeen belang.

De exceptie wordt verworpen.

Voor het overige blijkt dat het beroep tijdig en regelmatig werd ingesteld.

## **VI. Onderzoek van de middelen**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen voelen zich gegriefd door de bestreden beslissing in de zin dat de aanvraag ten onrechte in deelaanvragen wordt opgesplitst, dat het college van burgemeester en schepenen in deze niet neutraal is en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Zonhoven (hierna: GRS) niet respecteert, dat de stedenbouwkundige dienst van de gemeente Zonhoven geen advies mag verstrekken en dat ook de verwerende partij afwijkt van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en geen rekening houdt met het GRS Zonhoven.

Voorts wijzen zij op artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO en halen in een eerste luik “*woondichtheid en typologie*” aan dat het projectgebied gelegen is in buitengebied met een lage knooppuntwaarde en een lage prioriteit qua ontwikkeling volgens het GRS, waar een woondichtheid gehanteerd wordt van minimaal 15 woningen/hectare. Bovendien moet volgens hen verdere verlinting en verspreiding van bebouwing vermeden worden.

Vervolgens stellen de verzoekende partijen dat de aanvraag de privacy voor de aanpalende percelen in het gedrang brengt, dat de aangevraagde tuinzones niet beantwoorden aan de minimale norm van 2,5–3 are zoals kan afgeleid worden uit een eerdere geweigerde verkavelingsaanvraag uit 2013 en dat de gekozen bouwtypologie met halfopen en gesloten bebouwing vreemd is aan de bestaande omgeving. Recente verkavelingen bestaan enkel uit open bebouwingen.

Daarnaast gaan de verzoekende partijen in een tweede luik in op het “ecosysteem” en stellen, met verwijzing naar de omzendbrief RWO/2017/01 dat voor het aangevraagde project kostbare relict (eiken-rijen) geveld zullen worden, wat in strijd is met het GRS en bovendien nooit kan gecompenseerd worden zelfs niet indien lot 24 wordt weggelaten. De betrokken bomenrij vormt een foerageergebied voor beschermde vleermuizen en eekhoorns en mag als woon- en schuilplaats niet met opzet beschadigd of verstoord worden. Er wordt ook niet onderzocht hoe de bomenrij behouden kan blijven en evenmin is advies gevraagd aan het agentschap Natuur en Bos als onafhankelijk expert.

Voorts stellen de verzoekende partijen dat de motivatienota verkeerdelijk stelt dat er op minder dan 250 meter bushalteplaatsen zijn (in werkelijkheid is dit meer dan 750m, en dus meer dan de criteria basismobiliteit), dat het gehele projectgebied +/-50 cm lager ligt dan de Vogelzangstraat en dat onduidelijk is welke invloed dit onder meer op de waterhuishouding zal hebben.

In een derde luik bespreken de verzoekende partijen de leefbaarheid van de buurt. Meer bepaald stellen zij de verkeersveiligheid onder meer in de Vogelzangstraat sterk in vraag en wijzen zij er op dat een parkeerratio van 1,5 parkeerplaats per woning onvoldoende is. De opritten van de woningen zijn in sommige gevallen ook te kort.

Tot slot wijzen de verzoekende partijen er nog op dat er geen gescheiden riolering in de straat aanwezig is en dat er aan de plannen niets gewijzigd werd hoewel zulks op basis van de “*Grote Zonhovensse Enquete (open VLD)*” wel werd gevraagd, reden waarom de verzoekende partijen zich vragen stellen bij de informatie die aan de buurtbewoners werd verstrekt.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de appreciatie van de goede ruimtelijke ordening tot haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid behoort en dat de Raad enkel kan nagaan of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, deze correct heeft beoordeeld, en in redelijkheid tot het bestreden besluit is gekomen.

Het feit dat de verzoekende partijen een andere mening hebben omtrent de inpasbaarheid van het verkavelingsontwerp in de omgeving, volstaat niet om de beoordeling in de bestreden beslissing onderuit te halen. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven, die de verwerende partij integraal citeert, zijn het resultaat van een zorgvuldig onderzoek en kunnen het besluit in alle redelijkheid dragen, minstens tonen de verzoekende partijen niet aan dat de beoordeling kennelijk onredelijk is.

Voorts voegt de verwerende partij nog toe dat uitvoerig wordt gemotiveerd waarom een vergunning, anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag had aangehaald, wel kan verleend worden mits een aangepast beplantingsplan en een serie van voorwaarden en dat beleidsvisies en structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen.

3.

De tussenkomende partij voegt nog toe dat artikel 2.1.2, §7 VCRO bepaalt dat ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor een vergunningsaanvraag. Wat de woondichtheid betreft, wijst de tussenkomende partij erop dat in het ontwerp wordt voorzien in een woondichtheid van 16 à 17 woningen/hectare en dat de bestreden beslissing na uitsluiting van lot 24 uit de vergunning, vaststelt dat de woondichtheid herleid wordt tot een aanvaardbaar niveau.

Voorts stelt zij dat de kritiek van de verzoekende partijen de opportuniteit van de aanvraag betreft en dat de omzendbrief waarnaar verwezen wordt door de verzoekende partijen geen verordende kracht heeft.

Tot slot wijst de tussenkomende partij er op dat zij beroep heeft gedaan op een gespecialiseerd boomverzorgingsbedrijf, net om de staat en de leefkwaliteit van de kwestieuze bomen deskundig te laten vaststellen.

4.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota niets wezenlijks toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Op basis van artikel 4.3.1, §1, 1°, d) VCRO moet een vergunning geweigerd worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Wat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt de verwerende partij over een ruime discretionaire bevoegdheid. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling op dat punt in de plaats te stellen van dat van de bevoegde overheid, maar enkel na te gaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, of zij met name is uitgegaan van de correcte feitelijke gegevens en niet kennelijk onredelijk heeft geoordeeld.

2.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het verkavelen van het braakliggend binnengebied begrensd door de Kolverenheidestraat, Haagstraat, De Drij Dreven en de Vogelstraat. Meer bepaald wordt voorzien in 7 loten voor eengezinswoningen in open bebouwing, 16 loten voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing en één lot (24) met 6 schakelwoningen. Dit laatstgenoemde lot wordt met de bestreden beslissing echter van de vergunning uitgesloten.

De bestreden beslissing omschrijft de omgeving als gekenmerkt door residentiële woningen met een gabarit van 1 tot 2 bouwlagen onder hellend en/of plat dak. Iets verderop in westelijke richting ligt een KMO-zone met bedrijfsgebouwen, ontsloten via de Beringersteenweg.

3.1.

Artikel 2.1.2, §7 VCRO bepaalt dat de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen vormen. Los van de vaststelling dat de verzoekende partijen de gebeurlijke strijdigheid met de respectievelijke structuurplannen niet concreet aantonen, kan de gebeurlijke miskennis ervan in de beoordeling van de voorliggende aanvraag derhalve niet leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de ontworpen woondichtheid in de aanvraag circa 16 à 17 woningen/hectare bedraagt, dat de bestaande woondichtheid in de omgeving gemiddeld circa 10 à 12 woningen/hectare bedraagt en in drie recent goedgekeurde verkavelingen de woondichtheid maximaal 14 woningen/hectare bedraagt. In dat verband overweegt de verwerende partij dat de geschakelde bebouwing zoals voorzien op lot 24 in de omgeving nergens voorkomt en bovendien onvoldoende ruimte laat voor het voorzien van parkeermogelijkheden op eigen terrein, zodat lot 24 uit de vergunning wordt gesloten. Door lot 24 uit de vergunning te sluiten, wordt kennelijk tegemoet gekomen aan de bemerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de voorziene bouwtypologie een eerdere stedelijke bouwvorm betreft en de ruimte van de voortuin onvoldoende is.

De door de verzoekende partij aangevoerde grieven beperken zich tot louter op de structuurplanning gebaseerde opportuniteitskritiek. De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de beoordeling in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is.

### 3.2.

In de mate dat de verzoekende partijen zich met hun algemeen geformuleerde kritiek lijken te verzetten tegen elke toename van verkeer in de buurt komt dit neer op het betwisten van de opportuniteit van elke ontwikkeling van het betrokken binnengebied. Dat de verzoekende partijen een andere mening hebben over de ontsluiting, toont niet aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing dat de aangevraagde verkaveling, met inbegrip van de voorgestelde ontsluiting via de Vogelzangstraat, kennelijk onredelijk is.

### 3.3

De verzoekende partijen stellen dat door de inplanting van de bouwloten en de verkavelingsvoorschriften, de aangrenzende percelen privacyhinder ondervinden in de zin dat zij “beperkt worden in het genot van hun eigen goederen.” Bovendien beschikken de percelen “in de meeste gevallen”, volgens de verzoekende partijen, niet over een minimale tuinzone van 2,5 – 3 are en is de gekozen bouwtypologie, niet in overeenstemming met de omgeving.

De Raad stelt evenwel vast dat in de bestreden beslissing lot 24 waarop de kritiek van de verzoekende partijen in wezen betrekking heeft, uit de verkaveling gesloten, omwille van de geschakelde bouwtypologie die nergens in de omgeving voorkomt en de te beperkte tuinzone van 5 meter gelet op de landelijke context.

Voorts overweegt de verwerende partij inzake de privacy in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat het bezwaar in verband met de perceelafstand wordt bijgetreden en stelt zij dat de hoofdbouwzone op lot 16 zich op een afstand van slechts 2,71 meter situeert van de tuinzone van de woning Vogelzangstraat 73, zijnde de woning van de eerste verzoekende partij, en dat de perceelafstand minimum 3 meter dient te bedragen.

De kritiek van de verzoekende partijen, die veeleer gericht lijkt te zijn tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg, mist in deze bijgevolg feitelijke grondslag. Minstens kan het in zeer algemene termen geformuleerde bezwaar van de verzoekende partijen in dat verband niet overtuigen dat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk is, wat betreft de beoordeling van de inpasbaarheid in de omgeving, de tuinzone, en de bouwtypologie.

### 4.

Vervolgens voeren de verzoekende partijen aan dat het aangevraagde het ter plaatste bestaande “ecosysteem” in het gedrang brengt gezien verschillende eiken geveld zullen moeten worden en deze begroeiing nooit kan gecompenseerd worden onder meer gelet op de waarde ervan als foerageergebied van beschermde vleermuis- en eekhoornsoorten.

Nog los van de vaststelling dat de door de verzoekende partijen in dat verband aangehaalde omzendbrief geen verordend karakter heeft en de gebeurlijke schending ervan bijgevolg niet kan leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing, slagen de verzoekende partijen er niet in aan te tonen, of zelfs maar aannemelijk te maken dat het betrokken binnengebied biologisch waardevol is omwille van bepaalde beschermde of kwetsbare vleermuis- en/of eekhoornsoorten. De verzoekende partijen betwisten de vaststelling in de bestreden beslissing niet dat het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is woongebied met landelijk karakter, en omsloten wordt door eengezinswoningen en een KMO-zone ten westen, aan de overzijde van De Drij Dreven.



5.

In zover de vraagstellingen van de verzoekende partijen kunnen begrepen worden als kritiek op de beoordeling van effecten op de waterhuishouding (watertoets), moet worden vastgesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing overweegt dat de aanvraag niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, dat het terrein afwatert naar de Voortbeek (waterloop 2<sup>e</sup> categorie) en dat voor wat de wegenis aanleg betreft, wordt voorzien in een buffervolume van 182 m<sup>3</sup> voor een aangesloten verharde oppervlakte van 0,65 ha. Waar de verzoekende partijen deze vaststellingen niet tegenspreken, tonen zij niet aan dat de beoordeling op vlak van de effecten op de waterhuishouding kennelijk onredelijk is, mede gelet op de voorwaardelijk gunstige adviezen van de provinciale dienst Water en Domeinen en van de Vlaamse Milieumaatschappij.

Wat de afvoer van afvalwater betreft, wordt in de bestreden beslissing met verwijzing naar het voorwaardelijk gunstig advies van Infrax, aangegeven dat Aquafin in 2020-2021 zal starten met de aanleg van gescheiden riolering in de Vogelzangstraat. Dit wordt niet tegengesproken door de verzoekende partijen. De kritiek hieromtrent mist feitelijke grondslag.

6.

Tot slot weten de verzoekende partijen evenmin te overtuigen waar zij zich met verwijzing naar een lokale (politieke) enquête vragen stellen bij de informatie die aan de buurt werd verstrekt, minstens tonen zij niet aan in welk opzicht de gebeurlijke miskenning van de “deelresultaten voor de wijk” die uit deze enquête naar voren zijn gekomen, kunnen leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

Het middel wordt verworpen.

## **VIII. KOSTEN**

Artikel 33 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad de kosten van het beroep ten laste legt van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. Gelet op de afstand van de vordering tot vernietiging wordt de verzoekende partij als de in het ongelijk gestelde partij beschouwd.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partij niet ten laste van de verzoekende partij te leggen aangezien de tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. Bovendien bestaat het risico dat door de tenlastelegging aan de verzoekende partij van de kosten van de tussenkomst het recht op toegang tot de rechter onredelijk wordt bezwaard.

De verzoekende partij kan moeilijk inschatten hoeveel partijen er zullen tussenkomen in de procedure. Door de kosten van de tussenkomst ten laste te leggen van de verzoekende partij, bestaat het risico dat ze financieel wordt afgeschrikt om een beroep in te stellen.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv IDYLIA is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro, ten laste van de verzoekende partijen elk voor de helft.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 15 oktober 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH