

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0528 van 2 februari 2016
in de zaak 2010/0544/A/1/0525

In zake: [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Koen GEELEN
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
[REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 28 juni 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 19 mei 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van derden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] van 6 januari 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een vergunning geweigerd voor het verkavelen van een perceel voor 79 woningen.

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

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 procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 april 2011, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Koen GEELEN, die verschijnt voor de verzoekende partij, en mevrouw ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

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

III. FEITEN

Op 17 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ een aanvraag in voor een vergunning voor “*het verkavelen van 79 loten*”.

De verkaveling bevat een nieuw aan te leggen weg, waarvan het tracé en de uitrusting zijn goedgekeurd bij besluit van de gemeenteraad van 27 oktober 2009, en een ontbossing, en is voorzien voor uitvoering in twee fasen.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 18 december 2008 weigert het college van burgemeester en schepenen van de ■■■■■ een eerdere verkavelingsaanvraag van de verzoekende partij voor 21 loten, links van de centrale dreef.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgesteld gewestplan ‘Hasselt - Genk’ gelegen in woonuitbreidingsgebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 juli tot en met 23 augustus 2009, worden 32 bezwaarschriften ingediend.

De stedelijke brandweer adviseert op 8 juli 2009 voorwaardelijk gunstig.

Infrax adviseert op 9 juli 2009 voorwaardelijk gunstig.

De Vlaamse Milieumaatschappij, operationeel waterbeheer, adviseert op 31 juli 2009 gunstig.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 7 augustus 2009 voorwaardelijk gunstig.

Op 12 november 2009 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ een positief standpunt in en verklaart de ingediende bezwaren ongegrond.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 6 januari 2010 als volgt gunstig:

“ ...

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 12/11/2009 een

uitgebreid gemotiveerd voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat ik volledig kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving mits de voorwaarden vermeld in het advies van het college van burgemeester en schepenen strikt worden nageleefd;

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 28 januari 2010 als volgt onder voorwaarden een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij:

“ ...

Overwegende dat het goed volgens het gewestplan gelegen is in woonuitbreidingsgebied; (...);

Overwegende dat dit woonuitbreidingsgebied in de woonbehoeftestudie (GR 25/03/2013), goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 16/10/2013, gekend is onder de codering KuWu13. Dat dit gebied in de studie wordt vermeld als ‘te ontwikkelen voor 2007’, met een richtdichtheid van 15 woningen per hectare.

Overwegende dat dit woonuitbreidingsgebied is opgenomen in de studie i.v.m. de gewenste Ruimtelijke Structuur voor [REDACTED] (...) met een richtdichtheid van 15 wo/ha.

(...)

Overwegende dat in de berekeningen voor de studie i.v.m. de gewenste Ruimtelijke Structuur voor [REDACTED] (...) slechts een gedeelte van dit woonuitbreidingsgebied wordt meegenomen; dat men er hier van uit ging dat de lopende verkaveling voor 21 loten op een deel van het woonuitbreidingsgebied, die ten tijde van de opmaak van de studie lopende was, zou goedgekeurd worden; dat de studie aantoonst dat er 54 woningen kunnen opgericht worden op het deel dat in rekening gebracht werd en er 21 woningen in de lopende verkaveling zouden worden opgericht;

Dat men dus op een totaal van 75 woningen uitkomt. Dat er in deze aanvraag 79 woningen worden aangevraagd.

Overwegende dat er in de voorwaarden van deze verkavelingsvergunning opgenomen zal worden dat lot 65 wordt samengevoegd met lot 66 en lot 67 wordt samengevoegd met lot 68(...) dat men zo op een totaal van 77 woningen komt, in het plangebied;

Dat dit ruimtelijk verantwoord is en tegemoetkomt aan de doelstellingen van de studie [REDACTED].(...) Dit is te verantwoorden daar een gedeelte van het planningsgebied niet in woonuitbreidingsgebied gelegen is; dat dit gebied niet bebouwd wordt, maar een toegang vormt tot de naastliggende verkaveling; dat er normaal gezien op deze oppervlakte max. 2 WEH zouden opgericht kunnen worden, dewelke nu opgenomen worden in het woonuitbreidingsgebied, zodat men aan $75 + 2 \text{ WEH} = 77 \text{ WEH}$ komt.

(...)

Overwegende dat lot [REDACTED] wordt ingericht als groenzone en wegeis om overgedragen te worden aan de stad om toe te voegen bij het openbaar domein.

Overwegende dat de dreef maximaal gerespecteerd en in het plan geïntegreerd wordt als waardevol onderdeel van een totaalvisie waarin het behoud van de eikendreef centraal gesteld wordt. Dat de percelen voor vrijstaande bebouwing gepositioneerd zijn langs de dreef, met een brede zijtuinstrook, om zo de dreef maximaal te respecteren.

Dat deze dreef een belangrijke fietsers- en voetgangersverbinding vormt tussen de [REDACTED]

Dat de circulatie van het autoverkeer aantakt op de [REDACTED]

Overwegende dat het wegtracé werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 27/10/2009.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving:

Voorwaarden:

1° (1) de volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven:

- De voorwaarden vermeld in het advies van het college van burgemeester en schepenen moeten strikt worden nageleefd*

2° (1) de volgende voorwaarden vermeld in het besluit van het college van burgemeester en schepenen na te leven:

Lot [REDACTED] wordt samengevoegd met lot [REDACTED] en lot [REDACTED] wordt samengevoegd met lot [REDACTED]

Voor deze samengestelde loten blijven dezelfde verkavelingsvoorschriften van toepassing.

- De riolering dient te voldoen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*
- De aansluitingen op de riolering of op de al dan niet ingebuisde gracht(en) dienen aangevraagd bij Interelectra, middels een daartoe voorzien aanvraagformulier (zie bijlage).*
- Eventuele terreinaanvullingen mogen geen aanleiding geven tot wateroverlast bij de aanpalende eigendommen. Alle noodzakelijke maatregelen dienen getroffen te worden teneinde het hemelwater op en via het eigen perceel op te vangen en af te voeren.*

Loten [REDACTED] worden gratis afgestaan aan de stad [REDACTED] om gevoegd te worden bij het openbaar domein (cfr. Gemeenteraadsbesluit dd. 27/10/2009)

- Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos dient STRIKT nageleefd te worden (kopie als bijlage).*
- Het advies van INFRAX dient STRIKT nageleefd te worden (kopie las*

bijlage).

- *Het advies van de VMM dient STRIKT nageleefd te worden (kopie als bijlage).*
- *Het advies van de verkeersdienst dient STRIKT nageleefd te worden.*
- *Het advies van de groendienst dient STRIKT nageleefd te worden.*
- *Het advies van de wegendienst dient STRIKT nageleefd te worden.*
- *Het advies van de Brandweer dienst STRIKT nageleefd te worden (kopie als bijlage).*
- *De bijzondere voorwaarden met betrekking tot de aanleg van de wegenis, als bijvoegsel gehecht aan onderhavig besluit, dienen gerespecteerd*

3° (1) De verkaveling dient in 2 fasen uitgevoerd te worden zoals aangeduid op het als bijlage gevoegde plan met ref. G07039.FASE dd. 21/01/2010.

De toelating voor de aanvang van fase 2 treedt in werking vanaf 01/01/2011.

...

De heer en mevrouw █████ tekenen tegen deze beslissing op 21 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 april 2010 dit administratief beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 13 april 2010, waarop een buurtstudie wordt neergelegd met opmerkingen inzake de (verkeerstechnische) bereikbaarheid en de indeling van de nieuwe verkaveling, evenals alternatieve voorstellen, beslist de verwerende partij op 15 april 2010 haar beslissing uit te stellen in functie van een gesprek met de stad over de voorgestelde (on)evenwichtige groenstructuur.

Op 29 april 2010 handhaaft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn advies van 12 april 2010 om het administratief beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren.

De verwerende partij beslist op 6 mei 2010 principieel en op 19 mei 2010 definitief als volgt het administratief beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren:

“ ...

Gelet op de redenen van het beroep;

Gelet op het onderzoek dat ter plaatse werd ingesteld;

Gelet op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 april 2010;

(...)

Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;

(...)

dat het verkavelingsontwerp in 79 bouwkavels voorziet voor het oprichten van ééngezinswoningen in open, halfopen en gesloten bouwvorm langs een nieuw aan te leggen weg; dat het tracé van die weg goedgekeurd is bij gemeenteraadsbeslissing van 27 oktober 2009;

(...)

dat de gemeentelijke diensten van verkeer, groen en wegen een voorwaardelijk gunstig advies verleend hebben;

(...)

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek 32 bezwaarschriften ingediend zijn;

dat het college van burgemeester en schepenen de bezwaren ontvankelijk doch ongegrond heeft verklaard;

Overwegende dat de bezwaren van de heer en mevrouw [REDACTED] die geuit zijn tijdens het openbaar onderzoek verder uiteengezet zijn in het beroepschrift:

dat verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn om het doorgaand verkeer te bannen;

dat de verkaveling ontsloten wordt via [REDACTED];

dat de beroeper vraagt om een andere uitweg vanuit de verkaveling te voorzien namelijk via [REDACTED];

dat een dergelijke ontsluiting niet mogelijk is;

dat alle percelen langs de [REDACTED] en grenzend aan het te verkavelen terrein bebouwd zijn;

dat de bestaande verbinding van de dreef en [REDACTED] niet voor autoverkeer gebruikt kan worden gezien de directe nabijheid van de spoorweg;

dat de 2 voorziene ontsluitingswegen via [REDACTED] uitgeven op de [REDACTED] welke de voornaamste wijkontsluitingsweg is;

dat verder er verwezen wordt naar de richtlijnen zoals gesteld in de studie in verband met de gewenste ruimtelijke structuur voor [REDACTED], uitgevoerd op vraag van de stad [REDACTED] door de [REDACTED]; dat in deze studie de verkeersstructuur voor het gehele gebied [REDACTED] bestudeerd is en er tevens richtinggevende verkeersmaatregelen in opgenomen zijn;

Overwegende dat de voorgestelde woondichtheid aansluit bij de omgeving; dat in voormelde studie [REDACTED] er sprake is van een woondichtheid van 15 woningen/ha oftewel 75 woningen; dat voorliggende verkaveling in 79 woningen voorziet; dat er een voorwaardelijke vergunning is verleend door de stad Hasselt voor 77 woningen; dat één van de voorwaarden namelijk is dat het lot [REDACTED] samengevoegd wordt met lot [REDACTED] en lot [REDACTED] samengevoegd wordt met lot [REDACTED];

dat het voorgestelde gabariet van 2 bouwlagen en hellend dak aansluit bij de bestaande bebouwing in de omgeving; dat de gebouwen langs de [REDACTED] bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen met hellend of plat dak; dat in het beroepschrift gesteld wordt dat de bouwvolumes drie bouwlagen hoog zijn; dat dit niet klopt gezien een hellend dakvolume geen volwaardige bouwlaag is; dat de voorschriften wel de mogelijkheid geven om een dakuitbouw te realiseren maar deze uitbouwen in afmetingen beperkt zijn en enkel aan de straatzijde kunnen worden voorzien;

dat een bouwvorm van gesloten bebouwing niet voorkomt in de directe omgeving; dat

een mix van woningtypologieën aangewezen is maar in de voorgestelde verkaveling er wel vragen kunnen gesteld worden over de oppervlakte van de kavels; dat een kaveloppervlakte van circa 2a klein is; dat omwille van de beperkte oppervlakte de maximale bouwdiepte van de woning ook beperkt is tot circa 8 meter; dat deze afmetingen in de hand kunnen gehouden worden als het om groepswoningbouw gaat maar veel moeilijker is bij individuele bouwers; dat er tevens zich een probleem zal stellen bij het parkeren op deze kleine kavels;

dat artikel 1.6: Parkeren 'Het bewonersparkeren dient te gebeuren op het eigen terrein voor minstens 2 wagens, hetzij in de eigen woning, hetzij in de zone voor hoofdgebouw, de zone voor bijgebouwen of binnen de zone voor voortuinstrook als open parkeerplaats. Minstens 1 parkeerplaats dient in de zone voor hoofdgebouw of zone voor bijgebouwen te zijn gesitueerd.'

dat de loten [REDACTED] en de loten [REDACTED] geen voortuinstrook hebben; dat deze woningen in gesloten bebouwing verplicht zijn om 2 auto's binnen het (beperkt) hoofdvolume te voorzien;

dat de loten [REDACTED] een tuinzone hebben met een diepte van slechts 8.50 meter;

dat er privacyhinder zal ontstaan voor de woningen gelegen op de percelen [REDACTED] ([REDACTED]) en het perceel [REDACTED] ([REDACTED]). (zie bezwaar nr. 28); dat beide woningen dicht bij de perceelsgrens opgericht zijn; dat voor de loten [REDACTED] een groenscherm met voldoende hoogte (circa 3 meter) zal moeten opgelegd worden;

Overwegende volgende opmerkingen inzake de ordening van de loten die uitgevoerd worden in tweede fase: dat binnen de verkaveling er voldoende groenzone voorzien is maar de gekozen ordening niet evenwichtig is;

dat de meeste woningen langs de spoorlijn ingeplant worden waarlangs ook een gasleiding loopt;

dat het bezwaar nr. 32 vragen heeft omtrent de veiligheid van de gasleiding;

dat in het dossier de adviezen van Infrabel (verplicht advies) en Fluxys ontbreken;

dat deze adviezen meer duidelijkheid zouden moeten geven of de loten 65 tot en met 75 een afdoend groenscherm kunnen voorzien ten aanzien van de spoorlijn;

*dat de loten [REDACTED] een tuinzone hebben met een beperkte diepte (kleiner dan 10 meter);
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Vijfde en vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar vijfde middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij betwist de motivering van de bestreden beslissing omdat die, ondanks alle (voorwaardelijk) gunstige adviezen, toch anders is dan de beslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg, terwijl de verwerende partij geen enkel argument uit het administratief beroepsschrift aanvaardt.

De verzoekende partij stelt dat de motivering van de bestreden beslissing niet correct, onzorgvuldig en onredelijk is.

1.1.

In het eerste onderdeel van haar vijfde middel betwist de verzoekende partij het door de verwerende partij vermelde gebrek aan voldoende parkeerruimte voor de loten ■■■■■ (terwijl er een gezamenlijke parkeerplaats is) en gebrek aan tuindiepte (omwille van het uitgangspunt van de verkaveling en het op 27 oktober 2009 goedgekeurd wegtracé en de gemeenschappelijke groenvoorziening), evenals de door de verwerende partij vermeende privacyhinder op de percelen ■■■■■ (omwille van een voorzien groenscherm) en het ontbreken van adviezen van Fluxys en Infrabel (waarvan, volgens haar, alleen het laatste verplicht is, maar door de vergunningverlenende overheid op te vragen) en de terminologische opmerkingen van de verwerende partij die (volgens de verzoekende partij) geen meerwaarde hebben, noch iets inhoudelijk wijzigen aan de betrokken voorschriften.

In het tweede onderdeel van haar vijfde middel stelt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing onzorgvuldig en onredelijk is omdat alle andere overheden positief staan tegenover de verkavelingsaanvraag en de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf vermeldt dat zij de argumenten van de indiener van het administratief beroep niet aanvaardt, maar toch de vergunning weigert op basis van een volledig eigen beoordeling, die lijnrecht staat tegenover die van de andere overheden.

1.2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij de voorgestelde ontwikkeling (opdeling en inrichting) van het gebied duidelijk niet opportuun acht en dat het noch aan de verzoekende partij, noch aan de Raad is om te beoordelen of de voorgestelde ontwikkeling wel verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De argumenten van de verzoekende partij tonen volgens de verwerende partij ook niet aan dat zij de bestreden beslissing niet naar redelijkheid genomen heeft: er kan, volgens de verwerende partij, geen rekening gehouden worden met eventueel grotere tuinstroken bij de latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen, en noch het ontbreken van de adviezen van Infrabel en Fluxys, noch de terminologische opmerkingen zijn op zichzelf staande en/of 'beslissende' motieven voor de bestreden beslissing.

Met betrekking tot het tweede onderdeel van het vijfde middel antwoordt de verwerende partij nog dat zij in de administratieve beroepsprocedure dezelfde beoordelingsbevoegdheid heeft als

het college van burgemeester en schepenen, en dat zij dus zowel om legaliteits-, als om opportuniteitsredenen een vergunning kan weigeren, los van de argumenten van het college van burgemeester en schepenen of van enige andere overheid, en los van de tijdens de administratieve beroepsprocedure ontwikkelde standpunten.

1.3.

Met haar wederantwoordnota werpt de verzoekende partij op dat het verweer grotendeels de motivering van de bestreden beslissing herneemt en zo voorbijgaat aan het opzet van de aangevraagde verkavelingsvergunning.

2.

In haar vierde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23, § 1 VCRO en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald de hoorplicht en het er bijhorende recht een standpunt in te nemen.

De verzoekende partij stelt dat zij niet nuttig, noch met kennis van zaken, haar belangen heeft kunnen verdedigen.

2.1.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij een verrassend anders- (dan in eerste administratieve aanleg) -luidende beslissing heeft genomen op basis van essentiële gegevens die zij nochtans niet kon kennen: de verwerende partij was, volgens de verzoekende partij, alleen op de hoogte van de argumenten van de indiener van het administratief beroep, die volkomen vreemd zijn aan de uiteindelijke (en bestreden) beslissing.

2.2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partij tijdens de hoorzitting de indeling en de inrichting van de percelen in de aangevraagde verkaveling kon verdedigen en de argumenten van de indiener van het administratief beroep kon weerleggen.

Bovendien is, volgens de verwerende partij, tijdens de hoorzitting, zoals gebruikelijk, het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorgelezen, en heeft het administratief beroep devolutieve werking, zodat de verwerende partij alle facetten van de verkavelingsaanvraag onderzocht heeft.

2.3.

Met haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat zij vooraf niet geïnformeerd was over de argumenten die bij de besluitvorming zouden betrokken worden en dus volledig verrast was.

Beoordeling door de Raad

1.

Het vijfde middel van de verzoekende partij is het enige middel dat gericht is tegen de aanvraag voor de verkavelingsvergunning.

De vier andere middelen van de verzoekende partij hebben betrekking op het verloop van de administratieve procedure bij de verwerende partij.

2.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij belang heeft bij haar vijfde middel, ook al heeft zij nooit beroep aangetekend tegen het gemeenteraadsbesluit van 27 oktober 2009 met betrekking tot de wegen (met gemeenschappelijke groenvoorziening).

De gemeenteraad keurt immers alleen het tracé en de uitrusting van de wegen goed en niet de werken die leiden tot de effectieve aanleg ervan.

3.

De verwerende partij moet, krachtens artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en heeft daarover een discretionaire bevoegdheid: zij moet de motieven van haar beslissing wel vermelden in de bestreden beslissing.

Bij de legaliteitsbeoordeling van de bestreden beslissing kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en moet de Raad onderzoeken of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

4.

Uit het administratief dossier blijkt waarom de verwerende partij, in weerwil van alle (voorwaardelijk) gunstige adviezen, toch een vergunning weigert.

Zoals vermeld in het feitenrelaas in onderdeel III van dit arrest, is er immers (op 12 april 2010) een eerste verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat vervolgens, naar aanleiding van een tijdens de hoorzitting van 13 april 2010 neergelegde buurtstudie, bevestigd is in een tweede verslag van 29 april 2010.

4.1.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijst naar de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren met betrekking tot de verkeersveiligheid en een eventuele ontsluiting via de ■■■■■, zoals vermeld in het administratief beroepsschrift, en naar de indeling van de aangevraagde verkaveling.

Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is de alternatieve ontsluiting onmogelijk omdat (1) alle percelen in de Vilstraat, grenzend aan de aangevraagde verkaveling, bebouwd zijn en (2) de bestaande verbinding van de in het project behouden dreef en de ■■■■■ niet dienstig is voor autoverkeer, omwille van de directe nabijheid van de spoorweg (met fietsverbinding).

Met betrekking tot de indeling van de nieuwe verkaveling beschouwt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de kleine oppervlakte van sommige bouwkavels als problematisch, met alle gevolgen vandien voor de bouwdiepte, de tuinzone en het parkeren.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijst ook naar de geringe afstand tussen sommige woningen en de perceelgrens, met gevolgen voor de privacy, de spoorweg en de gasleiding, de onevenwichtige groenzone met een gemeenschappelijke groenvoorziening in fase II, en niet in fase I, wanneer er nochtans ook bouwkavels zijn met onvoldoende tuinzone.

Dit alles biedt een antwoord op de buurtstudie, die de ontsluiting via de Vilstraat als alternatief voor de voorziene ontsluiting uitwerkt, en die, in functie van die alternatieve ontsluiting ook een alternatief (meer centraal gelegen) groenvoorstel voorstelt.

4.2.

Dit administratief procedureverloop blijkt echter niet uit de tekst van de bestreden beslissing, waarin de verwerende partij haar motieven (tot weigering van de vergunning) duidelijk moet vermelden, zodat men de bestreden beslissing met kennis van zaken kan aanvechten.

Los van de vaststelling dat de (voorwaardelijk) gunstige adviezen, waar de verwerende partij naar verwijst, niet bindend zijn, en los van de vaststelling dat de verwerende partij uiteindelijk toch niet afwijkt van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, verwijst de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf alleen naar het (eerste) verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 april 2010, zonder vermelding van de (inhoud van de) tijdens de hoorzitting van 13 april 2010 neergelegde buurtstudie en/of van het tweede (weliswaar gelijklopend) verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 29 april 2010.

De in de bestreden beslissing vermelde zin *‘Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep’* verduidelijkt dan ook niets.

Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing, en het administratief dossier, dat er maar één hoorzitting georganiseerd is: uit niets blijkt dat de verzoekende partij de kans kreeg om kennis te nemen van het tweede verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, laat staan er nog opmerkingen over te formuleren. De verzoekende partij is dus inderdaad niet nuttig en/of met kennis van zaken kunnen opkomen voor haar belang.

Dat het tweede verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gelijklopend is, doet daar geen afbreuk aan en hetzelfde geldt voor het argument van de verwerende partij dat ‘het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorgelezen’ is tijdens de hoorzitting: die ‘voorlezing’ heeft overigens betrekking op het eerste verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 april 2010.

De verwerende partij schendt met de bestreden beslissing dan ook de motiveringsplicht, artikel 4.7.23 § 1 VCRO en de hoorplicht.

4.3.

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing ook geen details met betrekking tot de stijlclausule *‘Gelet op het onderzoek dat ter plaatse werd ingesteld’*.

Het is voor de Raad niet duidelijk of de verwerende partij hiermee al dan niet een bezoek ter plaatse door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bedoelt, noch wat dan de concrete bevindingen waren die geleid hebben tot de weigeringsbeslissing.

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing ook geen details over (de resultaten van) het *‘gesprek met de stad over de voorgestelde (on)evenwichtige groenstructuur’*, dat, volgens de op het in handschrift op het eerste verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangebrachte kanttekening de daaropvolgende week zou gebeuren, terwijl nochtans op het tweede verslag in handschrift het volgende vermeld is: *‘Ongunstig. Herschikken groenstructuur en voorschriften cfr bijgevoegde proj.’*

De Raad tast in het duister of het gesprek met de stad gevoerd is, en of de herschikking van de groenstructuur een soort van compromis is, dat daaruit is voortgevloeid, of eerder het standpunt van de verwerende partij zelf.

Het administratief dossier bevat daarover ook geen enkel relevant document, zodat de verwerende partij ook met betrekking tot deze aspecten de motiveringsplicht schendt.

5.

Het administratief beroep heeft inderdaad devolutieve werking, zodat de verwerende partij de aanvraag opnieuw volledig beoordeelt, zowel naar legaliteit als naar opportuniteit, en daarbij niet gebonden is door de in de eerste administratieve aanleg aangewende argumenten, noch door de argumenten van de indiener van het administratief beroep.

De Raad is echter niet bevoegd om te oordelen over de opportuniteit van een bestreden beslissing, maar alleen over de legaliteit ervan.

Het vierde en het vijfde middel zijn dan ook gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 mei 2010, waarbij aan de verzoekende partij een vergunning wordt geweigerd voor het verkavelen voor 79 woningen van de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

