

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 14 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0566
in de zaak met rolnummer 1213/0728/A/2/0685

Verzoekende partij	mevrouw Nancy LUYTEN vertegenwoordigd door advocaat Pascal MALLIEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Meir 24
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomenende partij	de nv CANVAS vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER met woonplaatskeuze te 8860 Lendeledede, Langemuntelaan 1

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 juli 2013 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 mei 2013.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee van 8 januari 2013 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend voor het slopen van een woning om zo vier bouwloten te creëren voor open bebouwing, gelegen te 3052 Oud-Heverlee, Korbeekdamstraat 20 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 40n.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 september 2013 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 16 oktober 2013 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 15 december 2015. De kamervoorzitter stelt de behandeling van de vordering tot vernietiging uit naar de openbare zitting van 19 januari 2016 om de partijen toe te laten de mogelijkheid tot bemiddeling te overwegen.

3.

Op de openbare zitting van 19 januari 2016 delen de partijen mee akkoord te gaan om een bemiddelingspoging te ondernemen.

Met een tussenarrest van 2 februari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0535 heeft de Raad het opstarten van een bemiddelingsprocedure tussen de procespartijen bevolen en een termijn van drie maanden voor de bemiddelingsopdracht bepaald. De behandeling van de zaak is verdaagd naar de openbare zitting van 10 mei 2016 en op voormelde datum op vraag van de partijen verdaagd naar de openbare zitting van 14 juni 2016 om na te gaan of verdere bemiddeling haalbaar en zinvol was.

Op de openbare zitting van 14 juni 2016 wordt vastgesteld dat de partijen niet tot een bemiddelingsakkoord zijn gekomen. Met een tussenarrest van 21 juni 2016 met nummer RvVb/A/1516/1242 wordt de voortzetting van de jurisdictionele procedure bevolen, en worden de partijen uitgenodigd een aanvullende nota te bezorgen met betrekking tot de ambtshalve opgeworpen vraag over het belang van de verzoekende partij en haar belang bij de middelen.

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 december 2016.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaten Pascal MALIEN en Luc MEEUS voeren het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Jurgen DE STAERCKE, *loco* de heer Francis CHARLIER en mevrouw Sofie BOEYKENS, voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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. FEITEN

Op 17 augustus 2012 (datum van het ontvangsbewijs) dient de heer Chris HOLEMANS, gedelegeerd bestuurder van de tussenkomende partij, bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het slopen van een woning om zo vier bouwloten te creëren voor open bebouwing”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woonparkgebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 september 2012 tot en met 5 oktober 2012, worden negen bezwaarschriften ingediend, onder meer door de huidige verzoekende partij.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 24 september 2012 volgend voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

Om de loten 3 en 4 te bereiken dient het talud aan de Korbeekdamstraat deels uitgegraven te worden. Conform artikel 7 §1 punt 2 van het BVR van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, is het verboden graften (taluds - Kleine Landschapselementen) te wijzigen behoudens naleving van §2 van artikel 7) (o.a. stedenbouwkundige vergunning na advies van Agentschap voor Natuur en Bos).

Inzake de aanvraag tot toestemming voor het deels uitgraven van het talud neemt het Agentschap momenteel geen actie. Hiertoe wordt de stedenbouwkundige aanvraag van de bouwheer afgewacht. Evenwel willen wij reeds mededelen dat het Agentschap slechts akkoord kan gaan met één maximale uitgraving van 6m breedte per lot. Bij deze aanvraag dient een voorstel tot ecologische compensatie (vb. de aanplanting van een inheemse haag, hoogstamfruitbomen, e.d.) gevoegd te worden.

Opmerking:

De voorgestelde bouwloten zijn ons inziens relatief klein (tussen de 10 en 12 are) voor een woonparkgebied. Hierdoor zal er onvoldoende ruimte overblijven om het bestaande hoogstammige groen te bewaren. Het Agentschap voor Natuur en Bos gaat er van uit dat op dergelijke kleine bouwkavels punt 6.1.2.1.4. van de omzendbrief van 8 juli 1997 moeilijk kan gevolgd worden. Uit dit artikel kan nl. afgeleid worden dat minstens 2/3 van de niet bebouwde oppervlakte dient bezet te zijn met hoogstammig groen (bij voorkeur met de reeds aanwezige hoogstammen) en dit langs de vier zijden van het perceel.

Indien er slechts 3 bouwkavels op dit goed zouden voorzien worden, zou er meer plaats vrijkomen om hoogstammig groen te behouden en aan te planten.

Ook zou door het kleiner aantal loten het aantal doorbrekingen van het talud kunnen verminderd worden.

Om bovenvermelde reden geeft het Agentschap voor Natuur en Bos een voorwaardelijk positief advies, mits:

- **op de loten 3 en 4 één toegangsweg wordt gerealiseerd;**
- **deze toegangsweg maximaal 6m breed zal zijn;**
- **bij de stedenbouwkundige aanvraag tot doorbreking van het talud een voorstel tot ecologische compensatie (vb. de aanplanting van een inheemse haag, hoogstamfruit-bomen, e.d.) gevoegd wordt.**

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Heverlee verleent op 8 januari 2013 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

2.2 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde verkaveling is een verdere invulling van een binnengebied.

De loten hebben allen een grootte van minstens 10a met een maximaal bebouwde oppervlakte van 250m² waardoor deze voldoen aan de richtlijnen betreffende het woonparkgebied.

Er wordt voldoende rekening gehouden met het groene karakter van de omgeving door het voorzien van grotere bouwvrije stroken tussen de verschillende bouwvakken en de opgelegde groenaanleg in de verkavelingsvoorschriften.

Het voorzien van een carport in de bouwvrije strook doorbreekt echter het groene karakter en kan bijgevolg niet behouden blijven in de voorgestelde voorschriften. De bouwvrije stroken dienen vrij te blijven van elke constructie.

De afsluitingen van de verschillende loten kunnen bestaan uit paal en draad of een haag met een maximale hoogte van 2,00 meter. De voorgestelde muur van 2,50 meter hoog over een lengte van 2,00 meter ter hoogte van de terrassen wordt uit de voorschriften geschrapt.

De maximale kroonlijsthoogte van de woningen dient teruggebracht te worden tot 5,50 meter met een hellingsgraad van de dakvlakken tussen de 25° en 45° om zo meer binnen het straatbeeld te passen.

Het voorschrift betreffende de reliëfwijzigingen in de tuinzone dient aangepast te worden naar de voorwaarden opgesteld in het besluit van de Vlaamse Regering tot "bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is" op datum van 1 december 2010. Reliëfwijzigingen zijn in de tuinzone enkel mogelijk op een afstand van minstens 1 meter van de perceelsgrenzen en de totale oppervlakte ingenomen door reliëfwijzigingen en verhardingen kan maximaal 80m² bedragen.

Verder dienen de voorwaarden opgelegd door de verschillende nutsmaatschappijen en het ANB opgevolgd te worden. Voor loten 3 & 4 wordt 1 gemeenschappelijke inrit van maximaal 6,00 meter voorzien zodat de doorbreking van het talud beperkt blijft.

3. ALGEMENE CONCLUSIE

Het voorstel is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De voorwaarden opgesteld door de verschillende nutsmaatschappijen dienen strikt opgevolgd te worden;*
- Voor loten 3 & 4 wordt 1 gemeenschappelijke inrit van maximaal 6,00 meter voorzien zodat de doorbreking van het talud beperkt blijft;*
- De bouwvrije stroken dienen vrij te blijven van elke constructie;*
- Afsluitingen dienen te bestaan uit paal en draad of een haag met een maximale hoogte van 2,00 meter;*
- De maximale kroonlijsthoogte van de woningen wordt vastgelegd op 5,50 meter, de helling der dakvlakken zal tussen de 25° en 45° zijn;*
- De bomen op het terrein dienen behouden te blijven met uitzondering van de kastanjelaar en Noorse den vooraan op het perceel en de beschadigde Amerikaanse eik in de tuinzone;*
- Het voorschrift betreffende de reliëfwijzigingen in de tuinzone dient aangepast te worden naar de voorwaarden opgesteld in het besluit van de Vlaamse Regering tot "bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is" op datum van 1 december 2010. Reliëfwijzigingen zijn in de tuinzone enkel mogelijk op een afstand van minstens 1 meter van de perceelsgrenzen en de totale oppervlakte ingenomen door reliëfwijzigingen en verhardingen kan maximaal 80m² bedragen.*

...

De verzoekende partij tekent, naast twee andere buurtbewoners, tegen deze beslissing op 7 februari 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 mei 2013 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 16 mei 2013 beslist de verwerende partij op 16 mei 2013 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3. Horen

...

De gedeputeerde-verslaggever geeft lezing van het voorstel van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe en weerlegt het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Er wordt gevreesd voor het groene karakter en voor wateroverlast, aangezien het perceel van de beroepsindiener lager ligt.

De beroepsindiener is van mening dat de argumenten van het beroep niet worden behandeld in het verslag. Het verslag wordt getroffen door een motivatieprobleem.

Er wordt benadrukt dat het terrein maximaal wordt benut. Het is stedenbouwkundig onverantwoord om aan de straat 4 percelen te ontwikkelen van slechts 1000m². Een ontwikkeling met grote woningen en bijkomende verharding voor terras geeft een overdreven bezetting. Er dient gestreefd te worden naar een terreinbezetting van 10%. In voorliggende aanvraag zal een bezetting gecreëerd worden van 20 tot 25%. Er wordt ook gevraagd om de kroonlijsthoogte te beperken tot deze van de woningen in de Koolstraat. De compensatie voor het te kappen groen wordt door het agentschap Natuur en Bos doorgeschoven naar de stedenbouwkundige vergunning. Er wordt gevraagd om een verkaveling te voorzien met 3 loten met één gemeenschappelijke toegangsweg, met behoud van het bestaande groen en na uitvoeren van een grondige watertoets.

De verkaveling op een grond van 44are, met 4 woningen en 3 toegangswegen, zal leiden tot een kaalslag. In de aangrenzende verkaveling zijn de overtredingen inzake het kappen van bomen onbestraft gebleven.

Voor de grootte van de kavels dient ook gekeken te worden naar de onmiddellijke omgeving. Dergelijke kleine percelen zijn niet aanwezig. Van het 3PO bestaat geen verslag.

De aanvrager sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Er wordt benadrukt dat de bezwaren wel degelijk in overweging zijn genomen. Het voorstel is omstandig en goed gemotiveerd. De eigenlijke vraag is hier of de aanvraag kan vergund worden zoals voorzien volgens de gewestplanvoorschriften. Er wordt aangehaald dat de normen ter bewaring van de bestemming van het woonpark zijn gerespecteerd in de aanvraag. Aan alle bijkomende beperkingen die werden opgelegd door het CBS zal gevolg gegeven worden. Het dossier werd op voorhand doorgesproken met de gemeente en op het 3PO, de aanvraag voldoet aan de gewestplanvoorschriften en de beoordeling omvat alle noodzakelijke toetsen. De enige reden waarom de loten van de achtergelegen verkaveling groter zijn, is omdat deze deels in natuurgebied liggen.

...

4. Bestreden besluit

...

De eigenaar van achterliggend perceel met huisnummer 24+ (BI 001) komt in beroep tegen deze beslissing om volgende redenen:

- rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadeel door de verkavelingsvergunning;
- de huidige bestaande toestand en de vereisten van een woonpark laten niet toe dat de bestaande riante villa wordt gesloopt en het perceel wordt verkaveld om 4 bouwpercelen te bekomen. In vergelijking met de onmiddellijke omgeving zijn de percelen te klein en daarenboven moet men er naar streven dat slechts 10% van het perceel bebouwd wordt. Het voorzien van 4 kavels schendt de ruimtelijke draagkracht van het terrein;
- de eigenheid van de Korbeekdamstraat als holle weg moet behouden blijven, daarom kunnen vier in- en uitritten niet getolereerd worden;
- het behoud van het hoogstammig groen. Het is noodzakelijk lasten op te leggen dat geen enkele boom mag worden aangetast en de verplichting om bij het rooien van een boom op zijn minst 3 nieuwe bomen te planten;
- het uitsluiten van enige complementaire bedrijvigheid;
- de kroonlijsthoogte en de helling van het dak. De maximale kroonlijsthoogte van 5.5m is veel te hoog in het huidig landelijk groen straatbeeld;
- het behoud van de huidige reliëftoestand;
- het voorzien van een afsluiting die past in de onmiddellijke omgeving. Het toelaten dat er 4 kavels afgesloten worden met hagen of draad, zal leiden tot een visueel storend element van paternosterwoningen langs een riante holle weg;
- de tuinzone dient vrij te blijven van enige constructie. Het toestaan van een tuinberging zal het groene karakter doorbreken en is onverenigbaar met de bouwvrije groene ruimten zoals verhoudingsgewijs vereist in een woonpark.

...

5. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 2 mei 2013 met kenmerk IST-RO-BB-2013-0078-PSA-01-verslag.

...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

Het perceel is gelegen aan de Korbeekdamstraat 20 in de deelgemeente Oud-Heverlee. De aanvraag betreft het slopen van een woning en het verkavelen van het perceel om 4 bouw kavels te creëren voor eengezinswoningen in open bouworde.

De bestaande woning werd gebouwd in 1953 en is centraal op het perceel van 44a88ca ingeplant. Het perceel wordt, na de sloop van de woning, opgedeeld in 4 kavels met de zijdelingse perceelsgrenzen loodrecht op de voorliggende straat, voor elk een eengezinswoning in open bouworde. Op elke kavel wordt een bouwvak voorzien waarbinnen de woning mag opgericht worden. Lot 1 heeft een oppervlakte van 12a08ca en een bouwvak met een oppervlakte van 249m². Lot 2 heeft een oppervlakte van 11a35ca en een bouwvak met een oppervlakte van 225m². Lot 3 heeft een oppervlakte van 11a20ca en ook een bouwvak van 225m². Lot 4 heeft een oppervlakte van 10a25ca en bouwvak met een oppervlakte van 230m².

De bouwvakken worden ingeplant op ongeveer 12m uit de as van de voorliggende weg en op 4m van de zijdelingse perceelsgrenzen. Per kavel wordt een eengezinswoning, met de mogelijkheid tot zorgwonen, in openbouworde voorzien. De woningen dienen opgericht te worden in functie van het bestaande maaiveld. De woningen hebben een maximale bouwdiepte van 15m op de benedenverdieping en 12m op de eerste verdieping. De

dakhelling kan variëren tussen 0° en 45° en de kroonlijsthoogte wordt vastgelegd op maximum 6m.

De garage van elke woning dient voorzien te worden in het hoofdvolume, een carport is mogelijk in de bouwvrije strook. De tuinzone van elk perceel heeft een minimum diepte van 25m. Complementaire bedrijvigheid is toegelaten zolang deze ondergeschikt is aan het wonen en deze maximaal de helft van de bebouwde oppervlakte van de woning inneemt.

De voortuin dient voor de helft van de oppervlakte beplant te zijn, de ander helft kan verhard worden met waterdoorlatende materialen voor de nodige toegangen tot de woningen en opritten. In de tuinzone kan, aansluitend op de woning, een terrasverharding voorzien worden van maximaal 30m² in waterdichte materialen. Verder kan er ook een tuinberging geplaatst worden met een maximale oppervlakte van 12m² en een hoogte van maximum 3m. Dit bijgebouw moet gebouwd worden in sobere, onopvallende materialen om zoveel mogelijk het groene karakter te bewaren. Het kan geplaatst worden op 1m van de perceelsgrenzen of gekoppeld. Reliëfwijzigingen in de tuin worden toegestaan voor zover deze plaatsvinden op 0.5m van de perceelsgrenzen, de voortuinstrook mag gelijk getrokken worden met het voorliggend straatpeil.

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen aan de Korbeekdamstraat 20 te Oud-Heverlee. De Korbeekdamstraat maakt deel uit van een woonparkgebied gelegen ten zuiden van het centrum van Oud-Heverlee. De Korbeekdamstraat begint aan de spoorwegovergang en kent een sterke helling die stopt ter hoogte van de bestaande inrit van de aanvraag. Langs dit gedeelte van de straat liggen de percelen en woningen allemaal opmerkelijk hoger dan het straatniveau. Hierdoor heeft de straat het karakter van een holle weg gekenmerkt door groene taluds en hoge, oude bomen. Verder richting de Waversebaan wordt het straatbeeld meer open en is het terrein vlakker.

Het te verkavelen perceel heeft een trapeziumvorm waarvan de rechter perceelsgrens grenst aan de Koolstraat, een doodlopende zijstraat van de Korbeekdamstraat. De Koolstraat helt af richting de Korbeekdamstraat. Door de helling van de twee straten ligt het terrein ter hoogte van de kruising opmerkelijk hoger dan het straatniveau. De overgang gebeurt door een talud begroeid met bomen en struiken. Het perceel is 93m breed en ongeveer 49m diep. Momenteel staat op het perceel een ruime villa. Deze villa is opgevat als een L-vormig volume bestaande uit 1 bouwlaag en een steil hellend dak voorzien van 4 dakkappen en een nokhoogte van ongeveer 8m.

Aan de achterzijde grenst het voorliggend perceel aan een onbebouwd terrein. Het linker aanpalende perceel is zeer smal en is eigendom van PBE, hier staat enkel een elektriciteitscabine op. De omliggende percelen hebben allemaal een oppervlakte van 13 tot 30a. De eengezinswoningen liggen meestal centraal ingeplant op het perceel en hebben 1 tot 2 bouwlagen afgewerkt met een hellend of een plat dak. Het betreft woning in zowel landelijke als moderne stijl. Er is bijgevolg geen eenduidige verschijningsvorm voor het gehele straatbeeld. De woningen hebben allemaal een grote tuin die sterk beplant is. De omgeving heeft hierdoor een zeer groen karakter.

...

5.6 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde

verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Gezien verkavelingen buiten het toepassingsgebied van de geldende verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woonparkgebied. Art. 6 van het KB van 28 december 1972 bepaalt dat de woonparken gebieden zijn waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan. De officiële toelichting d.d. 8 juli 1998 bij dit KB gaat verder in op de bebouwingswijze binnen de woonparken.

De toelichting stelt dat de woonparken die op de gewestplannen zijn aangeduid, overwegend een opname van bestaande toestanden zijn. Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. De nog open gebleven ruimten mogen verder bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. en met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van de percelen, bebouwde oppervlakte van perceel, bouwtrant, bestaand groen). De eventuele bouw- en verkavelingsaanvragen moeten met de meeste omzichtigheid worden behandeld. De volgende normen moeten derhalve als richtlijn worden genomen zolang er geen bijzonder plan van aanleg is opgemaakt:

1. De woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark, is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m² worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.

2. De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m² bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.

3. De constructie mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale verdeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.

4. Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.

5. Het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg (zie terzake artikel 48, laatste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996). De verkaveling voorziet in 4 kavels met een oppervlakte gaande van 10a25ca tot 12a 08ca. Er wordt een dichtheid van ca. 9 woningen per ha voorgesteld. Dit is een dichtheid die iets hoger ligt dan die van de omgeving (6 woningen per hectare), maar die aansluit bij de richtlijnen voor het woonpark. Zowel de voorgestelde perceelsoppervlakte als woningdichtheid is ruimtelijk aanvaardbaar. Binnen het specifieke karakter van het woonpark, streeft de verkaveling naar een optimale grondbenutting.

De normen voor het woonpark stellen dat de bebouwbare oppervlakte slechts 250 m² mag bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen. In de verkavelingsvoorschriften zijn de maximale bebouwbare zones in overeenstemming met het ingetekende bouwvlak beschreven, variërend van 225m² naar 249m². De verkavelingsvoorschriften bieden echter ook de mogelijkheid om één bijgebouw in de tuin te plaatsen van maximum 12m². Er moet duidelijk in de verkavelingsvoorschriften worden aangeduid dat de bijgebouwen deel uitmaken van de maximale bebouwbare oppervlakte van 250m². Voor lot 1, waar een bouwvak van 249m² is aangeduid op het plan, kan er dus een bijgebouw van 12m² worden voorzien, maar de woning mag dan een bebouwde oppervlakte van maximum 238m² hebben.

c) De kavels zijn enkel bestemd voor eengezinswoningen, met mogelijkheid tot zorgwonen. In de verkavelingsvoorschriften wordt bijkomend een nevenbestemming toegelaten, die maximum de helft van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw mag innemen. De verkaveling maakt deel uit van een residentiële buurt en is gelegen aan de Korbeekdamstraat. De Korbeekdamstraat is ongeveer 5m breed en er is geen parkeerstrook of berm voorzien. Het creëren van percelen voor eengezinswoningen en het daarbij horende verkeer is verantwoord. Het toelaten van een nevenfunctie zoals handel, horeca, vrij beroep zal echter een bijkomende verkeers- en parkeerdruk creëren. Aangezien op het perceel zelf de nadruk ligt op het creëren van een groen karakter, kan hier geen bijkomende parkeergelegenheid voorzien worden. Het is ook niet verantwoord om het eventuele parkeerprobleem af te wimpelen op het openbaar domein, aangezien de Korbeekdamstraat zeer smal is en er geen publieke parkeerplaatsen voor handen zijn. Om bovenvermelde redenen worden nevenfuncties niet toegelaten.

d) Wat betreft het bouwvolume van de woningen heeft het college van burgemeester en schepenen op basis van bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek de verkavelingsvoorschriften inzake gabarit aangepast. De maximale kroonlijsthoogte van de woningen wordt vastgelegd op 5.5m, de helling der dakvlakken zal tussen de 25° en 45° zijn. Dit gabarit is een verderzetting van de bestaande bouwwijze, aangezien in de Korbeekdamstraat enkele woningen staan met twee bouwlagen en een hellend dak. Op het einde van de Koolstraat staan drie recente woningen met twee bouwlagen afgewerkt met een hellend of plat dak, die deel uitmaken van een verkaveling vergund in 2003.

e) Wat betreft de voorschriften voor het niet-bebouwde gedeelte, moet er gekeken worden naar het typische straatbeeld van de Korbeekdamstraat dat wordt gekenmerkt door groene taluds en hoge, oude bomen.

Het Agentschap voor Natuur en Bos deed een aanpassing aan de aanvraag waarbij de toegangswegen van loten 3 en 4 moeten gegroepeerd worden en het talud maar één maal wordt doorbroken. Deze doorbreking mag maximaal 6m breed zijn en bij de stedenbouwkundige aanvraag tot doorbreking van het talud moet een ecologische

compensatie gevoegd worden. Deze aanpassing werd door het college van burgemeester en schepenen als voorwaarde opgelegd bij de vergunning.

Het is duidelijk dat het talud wordt ervaren als een waardevol gegeven in het straatbeeld. Daarom is het belangrijk dat ook de voorschriften inzake de reliëfwijzigingen hierop worden afgestemd. Er mogen geen reliëfwijzigingen worden uitgevoerd tenzij noodzakelijk voor de toegang en het creëren van een terras achter de woning. In de tuinzone achter de woning mag het maaiveld geëgaliseerd worden, maar de reliëfwijzigingen mogen niet meer dan 0.50m ten opzichte van het bestaande maaiveld bedragen en zijn enkel op een afstand van minstens 1m van de perceelsgrenzen toegelaten. De totale oppervlakte ingenomen door reliëfwijzigingen en verhardingen kan maximaal 80m² bedragen.

f) De beroepsindieners vrezen dat het groene karakter van de buurt zal verloren gaan door de verkaveling en ook het Agentschap voor Natuur en Bos benadrukt in het voorwaardelijk gunstig advies het belang van het behoud van het groene karakter en de aanwezige hoogstammige bomen. Het college van burgemeester en schepenen heeft op basis van dit advies en de bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek de voorwaarde opgelegd dat enkel de kastanjelaar en Noorse den vooraan op het perceel en de beschadigde Amerikaanse eik in de tuinzone mogen gerooid worden. De andere bomen mogen niet gerooid worden.

g) Naast het hoofdgebouw wordt slechts één bijgebouw toegelaten van maximum 12m² en maximum 3m hoog. Het ontwerp voorziet bouwvrije stroken van 8m tussen de verschillende bouwvakken en de groenaanleg van de achteruitbouwstrook en de tuinzone wordt benadrukt in de verkavelingsvoorschriften. Het college van burgemeester en schepenen legt als bijkomende voorwaarde op dat de bouwvrije stroken dienen vrij te blijven van elke constructie. Ook de voorgestelde muur van 2.5m hoog over een lengte van 2m ter hoogte van de terrassen wordt uit de voorschriften geschrapt.

Het ontwerp, met de voorwaarden opgelegd door de gemeente Oud-Heverlee, houdt voldoende rekening met het behoud van het groene karakter van de omgeving en voldoet aan de goede ruimtelijke ordening.

h) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Functioneel is de bestemming inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid.

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

- de aanvraag voldoet op gebied van woningdichtheid, perceelsoppervlakte en bebouwbare oppervlakte aan de richtlijnen voor een woonpark;
- de aanvraag is inzake gabarit een verderzetting van de bestaande bouwwijze;
- het ontwerp houdt voldoende rekening met het groene karakter van de omgeving.

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

- alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen volledig ten laste van de verkavelaar;
- de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd;
- de bestaande bomen moeten aangeduid worden op het verkavelingsplan;

- de stedenbouwkundige voorschriften (als bijlage) vervangen de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften;
- de volgende voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van datum worden stipt nageleefd:
 1. voor loten 3 & 4 wordt 1 gemeenschappelijke inrit van maximaal 6m voorzien zodat de doorbreking van het talud beperkt blijft;
 2. de bomen op het terrein dienen behouden te blijven met uitzondering van de kastanjelaar en Noorse den vooraan op het perceel en de beschadigde Amerikaanse eik in de tuinzone.

...

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partij heeft bij aangetekende brieven van 29 mei 2014, 12 september 2014 en 30 maart 2015 een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van de bestreden beslissingen van respectievelijk 3 april 2014 houdende verlening van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen op lot 2 van deze verkaveling (rolnummer 1314/0607/A/2/0567), van 17 juli 2014 houdende verlening van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen op lot 1 van deze verkaveling (rolnummer 1415/0023/A/2/0029), en van 29 januari 2015 houdende verlening van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen op lot 4 van deze verkaveling (rolnummer RvVb/1415/0423/A/0405).

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt eigenaar te zijn van de aanpalende percelen aan het verkavelingsproject. Deze percelen liggen kennelijk lager waardoor zij nadeel zal ondervinden gelet op de grootte van het project en de veel te ruime terreinbezetting.

2.

De tussenkomende partij betwist dat uit het verzoekschrift het bestaan van een persoonlijk, rechtstreeks en actueel belang in hoofde van de verzoekende partij kan afgeleid worden. De hinderaspecten worden niet concreet gemaakt. Daarnaast is zij van oordeel dat het verzoekschrift eerder gericht is tegen het loutere feit dat op de gecreëerde kavels woningen zullen worden opgericht overeenkomstig de gewestplanbestemming, en niet zozeer tegen de verleende verkavelingsvergunning zelf. De tussenkomende partij ontkent dan ook het causaal verband tussen het vermeende nadeel dat verzoekende partij zou lijden en de bestreden beslissing zelf.

3.

De verwerende partij gedraagt zich, wat betreft het belang van de verzoekende partij, naar de wijsheid van de Raad.

4.

De verzoekende partij verduidelijkt in haar wederantwoordnota dat zij geen bezwaar heeft tegen een verkaveling in het kader van wonen in het betreffend woonparkgebied, maar wijst nogmaals op de lagere ligging van haar perceel ten aanzien van het perceel van de aanvraag. Zij verwijst tevens naar dit reliëfverschil dat volgens haar niet voldoende in aanmerking is genomen in het kader van de watertoets. Zij vermeldt verder dat met de voorliggende verkavelingsaanvraag het lager gelegen aanpalend perceel waarvan zij eigenaar is, geconfronteerd zal worden met vier woonsten op te kleine kavels, tegenover een louter grote villa op heden.

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 principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal zij moeten aantonen 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 vreest te ondervinden. Het vereiste van een belang bij het beroep mag evenwel niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

Artikel 11, tweede lid, 5° Procedurebesluit bepaalt dat de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift een omschrijving dient te geven van haar belang. Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

2.

Uit de gegevens van het dossier, inclusief deze bijgebracht in de aanvullende nota's na de zitting van 21 juni 2016, blijkt dat de achterste perceelsgrens van de loten 1 en 2 voor een deel grenzen aan de tuin van het perceel waarvan de verzoekende partij deels eigenaar is. Het perceel links van lot 1, en het perceel gelegen achter loten 3 en 4 zijn eveneens eigendom van de verzoekende partij.

De door de verzoekende partij ingeroepen hinder en nadelen zijn verbonden aan de voorziene verkaveling waarbij de oprichting van de vier woningen mogelijk wordt gemaakt op een perceel grenzend aan de percelen waarvan zij eigenaar is en welke lager zouden liggen. In haar derde middel wijst de verzoekende partij op mogelijke problemen met de waterhuishouding naar de lager gelegen percelen en de daaruit voortvloeiende erosieproblemen.

Het loutere feit dat de verzoekende partij voor het perceel dat gedeeltelijk paalt aan de loten 1 en 2 en waarop een grote woning staat, slechts voor een klein deel eigenaar zou zijn en daar zelf niet woont, doet aan het voorgaande geen afbreuk. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO voorziet immers dat het te lijden nadeel ook onrechtstreeks kan zijn. Met de aangevoerde hinderaspecten

maakt de verzoekende partij immers duidelijk dat deze nadelen ook kunnen ondergaan worden, zelfs indien zij daar in die woning (nog) niet zelf woont.

Uit de voorgelegde stukken blijkt voldoende duidelijk de eigendomssituatie van de verzoekende partij. Het loutere feit dat het perceel 41R met opstaande woning grotendeels eigendom is van de bvba van de verzoekende partij verhindert niet dat de percelen die persoonlijk in het bezit zijn van de verzoekende partij hinder en nadelen kunnen ondervinden van de bestreden beslissing. Bovendien blijkt dat de voorziene eerste twee loten overwegend grenzen aan een perceel dat zij persoonlijk bezit. Het perceel, eigendom van de bvba van de verzoekende partij, grenst immers maar met klein deel rechtstreeks aan deze loten.

3.

Het verweer van de tussenkomenende partij dat de beroepsgrievens eerder gericht zijn tegen de gewestplanbestemming en niet zozeer tegen de verleende verkavelingsvergunning, kan niet worden bijgetreden. Uit het ingediende beroepschrift blijkt immers, zoals nader toegelicht onder de middelen, dat de verzoekende partij haar middelen richt tegen de verleende verkavelingsvergunning.

4.

De door de verzoekende partij ingeroepen mogelijke hinder en nadeel zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van de formele motiveringsplicht zoals voorzien in artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, alsook de materiële motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij werpt op dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar integraal overneemt, terwijl zij er in haar nota van 15 mei 2013, ingediend naar aanleiding van de hoorzitting op 16 mei 2013, op had gewezen dat uit dit verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat de administratieve beroepsgrievens niet werden beantwoord en er evenmin ter plaatse werd gegaan.

Zij verwijst vervolgens naar het bezwaar zoals zij het formuleerde in haar nota van 15 mei 2013 inzake de terreinbezetting, welke volgens haar te hoog is gelet op het woonparkgebied en op de beperkte oppervlaktes van de loten. De verwerende partij zou dit bezwaar niet beantwoord hebben.

2.

De verwerende partij antwoordt vooreerst dat de schending van de formele motiveringsplicht niet dienstig kan worden ingeroepen, gezien de verzoekende partij de motieven van de beslissing kent.

Daarnaast wijst de verwerende partij erop dat de verzoekende partij reeds tijdens het openbaar onderzoek haar bezwaren kenbaar heeft gemaakt en deze in het administratief dossier zaten, zodat zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als zijzelf er kennis van had. Zij stelt tevens dat zij wel degelijk kennis had van de bezwaren geuit in de nota ingediend door de verzoekende partij naar aanleiding van de hoorzitting, maar dat zij oordeelde dat deze nota geen nieuwe relevante feiten bevatte waarvan zij niet reeds kennis had.

De verwerende partij oordeelt vervolgens dat zij zich met kennis van zaken kon aansluiten bij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, hierbij verwijzende naar artikel 4.7.23, §1 VCRO dat bepaalt dat zij haar beslissing dient te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar. Bovendien meent de verwerende partij dat de bestreden beslissing uitdrukkelijk gemotiveerd is door met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen.

3.

De tussenkomende partij stelt voorafgaandelijk dat de ingeroepen schending van de motiveringsplicht voortvloeiende uit de motiveringswet van 1991 foutief is als rechtsgrond aangezien de motiveringsplicht van de verwerende partij voortvloeit uit artikel 4.7.23, §1 VCRO. Bovendien stelt zij vast dat de schending van de formele motiveringsplicht niet kan worden ingeroepen gezien de verzoekende partij in staat blijkt te zijn kritiek te kunnen formuleren op de motieven van de verwerende partij.

Vervolgens argumenteert de tussenkomende partij dat de aanvraag wel degelijk voldoet aan de bestemmingsvoorschriften van het woonparkgebied en aan de richtlijnen van de Omzendbrief van 8 juli 1997 wat betreft de kaveloppervlakte, de bebouwbare oppervlakte en het aantal bouwlagen. Zij verwijst tevens naar het relevante onderdeel van de beoordeling in de bestreden beslissing en naar de verwijzing van het besproken betrokken bezwaar in de beslissing. Het feit dat de verwerende partij hierbij de mening van de verzoekende partij niet deelt, houdt niet in dat de aangehaalde bepalingen geschonden zijn. De tussenkomende partij verwijst nog naar de tendens tot verdichting.

De tussenkomende partij is dan ook van mening dat duidelijk uit de bestreden beslissing blijkt waarom de aanvraag toelaatbaar wordt geacht, en met aandacht voor het geformuleerde bezwaar van de verzoekende partij. Zij wijst er hierbij op dat de vergunningverlenende overheid niet verplicht is op elk bezwaar of onderdeel van een bezwaar uitdrukkelijk te antwoorden.

Tot slot benadrukt de tussenkomende partij dat woonparkgebieden in de eerste plaats woongebieden blijven met een geringere woningdichtheid en met in verhouding grotere groene ruimten.

4.

In haar wederantwoordnota houdt de verzoekende partij vol dat in de bestreden beslissing op geen enkele wijze werd geantwoord op haar nota van 15 mei 2013. De verzoekende partij meent dat in dit licht dan ook de formele motiveringsplicht werd geschonden. De schending van de materiële motiveringsplicht zou hierbij slechts ten overvloede zijn opgeworpen.

Wat betreft het verweer van de tussenkomende partij inzake de terreinbezetting en woningdichtheid oordeelt de verzoekende partij dat dit een motivatie inhoudt welke niet in de bestreden beslissing terug te vinden is. De verzoekende partij houdt bovendien vol dat op grond van de luchtfoto in de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij duidelijk blijkt dat er in de onmiddellijke omgeving geenszins sprake is van een verdichting maar veel groen, zodat de verwijzing naar een tendens tot verdichting niet relevant is.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie een motiveringsgebrek in de bestreden beslissing aan. Zij meent met name dat de verwerende partij, door louter het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over te nemen zonder aanvullende motivering, zij niet, minstens niet afdoende antwoordt op de bezwaren zoals opgeworpen in haar beroepschrift tegen de vergunningsbeslissing van het college van de gemeente Oud-Heverlee. Immers had zij er in haar nota van 15 mei 2013 op gewezen dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nagelaten had de situatie ter plaatse te onderzoeken en de beroepsgrievens te beantwoorden.

Verder wordt vastgesteld dat de verzoekende partij in haar eerste middel zowel de schending inroept van de formele motiveringsplicht zoals uitgedrukt in artikel 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, als, hoewel volgens de verzoekende partij ten overvloede, de schending van de materiële motiveringsplicht en van artikel 3 van de formele motiveringswet aangezien ook daar de afdoende motiveringsplicht is opgenomen.

2.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de verwerende partij bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid onderzoekt. Dit houdt in dat zij de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert ook niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO verplicht de verwerende partij haar beslissing omtrent het ingestelde beroep te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Uit artikel 4.7.23, §1, eerste VCRO volgt niet dat de verwerende partij nog eens moet motiveren waarom zij het gelijkluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar volgt.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet concretiseren al deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur.

Uit voormelde beginselen volgt dat uit de bestreden beslissing duidelijk moet blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft

gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

De loutere omstandigheid dat de verwerende partij zich niet uitdrukkelijk aansluit bij het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar zich beperkt tot een loutere overname van dit advies, noch het feit dat in de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk melding wordt gemaakt van de ingediende nota van de verzoekende partij, noch het feit dat de verwerende partij niet uitdrukkelijk zou geantwoord hebben op deze nota, zijn elementen waaruit zou kunnen afgeleid worden dat de bestreden beslissing aangetast zou zijn door een formeel motiveringsgebrek.

Uit de verwijzing naar het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de letterlijke overname van het verslag in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij niet enkel kennis heeft genomen van het verslag, maar dit verslag ook bij de beoordeling heeft betrokken, zich heeft aangesloten bij de in het verslag gemaakte beoordeling en zich deze beoordeling heeft eigen gemaakt.

Uit de bestreden beslissing blijkt ook dat niet enkel de strekking van het verslag wordt vermeld (*“De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 2 mei 2013 met kenmerk IST-RO-BB-2013-0078-PSA-01-verslag”*) maar ook dat *“lezing van het voorstel van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar”* werd gegeven, waarna de verzoekende partij haar standpunt ten aanzien van dit verslag heeft kunnen toelichten. Er wordt zelfs uitdrukkelijk vermeld: *“de beroepsindiener is van mening dat de argumenten van het beroep niet worden behandeld in het verslag”*. Dit toont op zich reeds aan dat de verwerende partij van de aanvullende nota van 15 mei 2013 kennis heeft genomen en bij haar beoordeling heeft betrokken. Er bestaat geen regelgeving die de verwerende partij verplicht een inhoudelijke weergave te doen van wat in een aanvullende nota wordt gesteld. Voldoende is dat uit de beslissing blijkt dat rekening werd gehouden met alle aspecten die als beroepsgrievens werden ingeroepen, zonder dat deze punt voor punt moeten worden weerlegd.

Onafgezien van het aspect van de terreinbezetting dat later in de uiteenzetting van dit eerste middel aan bod komt, werpt de verzoekende partij dit formeel motiveringsgebrek slechts in het algemeen op en laat zij na op concrete wijze aan te duiden welke elementen uit haar beroepsschrift of uit de aanvullende nota niet in aanmerking zouden zijn genomen. Het is niet aan de Raad om uit te zoeken waar de bestreden beslissing in haar beoordeling formeel zou te kort komen, dit behoort tot de stelplicht van de verzoekende partij die dit gebrek aanvoert.

4.

De kritiek van de verzoekende partij volstaat ook niet om met succes aan te voeren dat de bestreden beslissing tekort schiet in haar materiële motivering. Ook de verwijzing naar haar nota van 15 mei 2013 brengt geen verduidelijking in welke mate de verwerende partij zou hebben nagelaten haar beroepsschrift en nota afdoende te beoordelen.

Daarnaast dient vastgesteld te worden dat uit de bestreden beslissing blijkt dat wel degelijk rekening werd gehouden met de ingediende beroepsschriften. De bezwaren van de verzoekende partij zoals aangehaald in haar beroepsschrift van 7 februari 2013 worden in de beslissing samengevat vermeld en uit de overwegingen blijkt dat de opgeworpen bezwaarelementen aan bod komen. Uit een vergelijking van het beroepsschrift en de betreffende nota van 15 mei 2013 blijkt nog

dat in deze nota geen nieuwe bezwaarelementen of feiten worden aangehaald, zodat de motivering van de verwerende partij wat betreft de bekritiseerde aspecten van de aanvraag afdoende blijkt.

5.

Wat betreft het aspect van de terreinbezetting beperkt de verzoekende partij zich tot herneming van wat zij in haar aanvullende nota van 15 mei 2013 terzake had gesteld.

Vervolgens stelt de verzoekende partij dat zij alles gedaan heeft om duidelijk te maken dat men ter plaatse zou moeten komen om zich ervan te vergewissen wat het betekent om loten toe te laten van amper 1000m² met 25% terreinbezetting.

De verzoekende partij stelt verder: *“dit alles wordt niet in aanmerking genomen en zelfs niet beantwoord in het kader van een eenvoudige motivatie. Het hoeft dan ook geen betoog dat een dergelijke houding van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant dient te worden gesanctioneerd worden met een nietigverklaring van de verleende verkavelingsvergunning”*.

Anders dan de verzoekende partij beweert, heeft de verwerende partij de terreinbezetting van de vier loten wel degelijk behandeld en beoordeeld, mede in het licht van de bestaande woningdichtheid in de omgeving, zodat hieruit tevens blijkt waarom zij de aanvraag tot wijziging in woonparkgebied toelaatbaar vindt. De relevante overwegingen in de bestreden beslissing luiden als volgt:

“ ...

De toelichting stelt dat de woonparken die op de gewestplannen zijn aangeduid, overwegend een opname van bestaande toestanden zijn. Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. De nog open gebleven ruimten mogen verder bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. en met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van de percelen, bebouwde oppervlakte van perceel, bouwtrant, bestaand groen). De eventuele bouw- en verkavelingsaanvragen moeten met de meeste omzichtigheid worden behandeld. De volgende normen moeten derhalve als richtlijn worden genomen zolang er geen bijzonder plan van aanleg is opgemaakt:

- 1. De woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark, is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m² worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.*
- 2. De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m² bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.*
- 3. De constructie mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale verdeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.*
- 4. Het niet-bebouwbaar gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.*
- 5. Het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg (zie terzake artikel 48, laatste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996). De verkaveling voorziet in 4 kavels met een oppervlakte gaande van 10a25ca tot 12a 08ca. Er wordt een dichtheid van ca. 9 woningen per ha voorgesteld. Dit is een dichtheid die iets hoger ligt dan die van de omgeving (6 woningen per hectare), maar die aansluit bij de richtlijnen voor het woonpark. Zowel de voorgestelde perceelsoppervlakte als*

woningdichtheid is ruimtelijk aanvaardbaar. Binnen het specifieke karakter van het woonpark, streeft de verkaveling naar een optimale grondbenutting.

De normen voor het woonpark stellen dat de bebouwbare oppervlakte slechts 250 m² mag bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen. In de verkavelingsvoorschriften zijn de maximale bebouwbare zones in overeenstemming met het ingetekende bouwvlak beschreven, variërend van 225m² naar 249m². De verkavelingsvoorschriften bieden echter ook de mogelijkheid om één bijgebouw in de tuin te plaatsen van maximum 12m². Er moet duidelijk in de verkavelingsvoorschriften worden aangeduid dat de bijgebouwen deel uitmaken van de maximale bebouwbare oppervlakte van 250m². Voor lot 1, waar een bouwvak van 249m² is aangeduid op het plan, kan er dus een bijgebouw van 12m² worden voorzien, maar de woning mag dan een bebouwde oppervlakte van maximum 238m² hebben.

...

Uit de aangehaalde overwegingen blijkt dat de verwerende partij vaststelt dat de dichtheid voor de betreffende loten inderdaad iets hoger ligt dan die van de omgeving (ongeveer 9 woningen per hectare, tegenover 6 woningen per hectare in de omgeving), maar dat deze dichtheid aansluit bij de aangehaalde richtlijnen voor het woonpark. De verwerende partij acht de voorgestelde perceelsoppervlakte als woningdichtheid ruimtelijk aanvaardbaar en stelt dat de verkaveling binnen het specifieke karakter van dit woonpark naar een optimale grondbenutting streeft. Daarnaast stelt de verwerende partij vast dat de maximale bebouwbare zones bepaald op 250m² in de verkavelingsvoorschriften in overeenstemming zijn met het ingetekende bouwvlak beschreven, variërend van 225m² naar 249m².

De verzoekende partij laat voormelde overwegingen buiten beschouwing in haar kritiek en toont alleszins niet aan dat de motieven uit de bestreden beslissing inzake de terreinbezetting zouden steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn en dat de verwerende partij aldus op een ondeugdelijke wijze tot de conclusie is gekomen dat de woningdichtheid ruimtelijk aanvaardbaar is.

Daarnaast blijkt uit de argumentatie van de verzoekende partij enkel dat haar visie verschilt van de overwegingen in de bestreden beslissing. Het volhouden of naar voor schuiven van een eigen oordeel volstaat evenwel niet om met succes de wettigheid van een vergunningsbeslissing te bekritisieren. De verzoekende partij betreft de overwegingen in de bestreden beslissing niet in haar kritiek en toont derhalve niet aan dat de in dit middel aangevoerde bepalingen door de bestreden beslissing zijn geschonden.

6.

Uit het voorgaande en zoals hierboven gesteld, blijkt dat de bestreden beslissing een formele motivering bevat. Artikel 2 van de formele Motiveringswet is dan ook niet geschonden aangezien de formele motieven uitdrukkelijk in de bestreden beslissing zijn opgenomen.

Het feit dat de kritiek van de verzoekende partij in dit eerste middel eerder algemeen geformuleerd is wat betreft de materiële motiveringsplicht en het niet afdoende beantwoorden van beroepsgrievens en elementen uit de aanvullende nota, leidt tot de vaststelling dat dergelijke algemene kritiek niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

Als orgaan van actief bestuur is de verwerende partij, zoals reeds gesteld, niet verplicht om alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt te beantwoorden. Het volstaat dat de verwerende partij op een duidelijke wijze de redenen vermeldt die hebben geleid tot het nemen van haar beslissing.

Op grond van de algemene uiteenzetting van de verzoekende partij in dit eerste middel kan niet tot de schending van de materiële motiveringsplicht besloten worden.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.2.17 VCRO, in samenlezing met artikel 7 §1, punt 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende natuurbehoud en natuurlijk milieu (hierna: Natuurbesluit).

De verzoekende partij meent dat het agentschap voor Natuur en Bos (hierna ANB) het advies inzake het uitgraven van het talud voor het nemen van de nodige toegang tot het te verkavelen perceel niet kon uitstellen naar de betrokken stedenbouwkundige vergunningsaanvragen. Zij meent immers dat met de voorliggende verkavelingsvergunning reeds kan overgegaan worden tot het voorzien van toegangswegen, en dit ingevolge artikel 4.2.17, §1 VCRO.

De verzoekende partij verwijst daarnaast naar het door haar ingediende administratief beroep, waarin ze betoogt dat bij de uitvoering van de verkavelingsvergunning reeds rekening dient te worden gehouden met het verbod van artikel 7, §1, punt 2 van het Natuurbesluit om grachten te wijzigen behoudens naleving van het advies terzake van het ANB, en met het uitgebrachte advies van het ANB inzake voorliggende verkavelingsaanvraag waar deze stelt dat slechts akkoord kan gegaan worden met één maximale uitgraving van 6 meter breedte per lot. In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt het behoud van het talud volgens de verzoekende partij evenwel niet aan bod. Tevens verwijst zij naar de voorwaarde dat het college van burgemeester en schepenen in de vergunningsbeslissing oplegde, met name dat voor de loten 3 en 4 één gemeenschappelijke inrit van maximaal 6 meter wordt voorzien, zodat het doorbreken van het talud beperkt blijft. Deze voorwaarde acht de verzoekende partij te algemeen en in strijd met het verbod van artikel 7, §1, punt 2 van het Natuurbesluit.

De verzoekende partij werpt vervolgens op dat elke motivering inzake het koppelen van de verschillende loten aan de bestaande in- en uitrit evenals inzake het bewaren van het talud en het voorzien van compenserende maatregelen ontbreekt. Volgens de verzoekende partij kan de bestaande in- en uitrit perfect benut worden, zodat er geen noodzaak bestaat om het talud te doorbreken of de compenserende maatregelen te voorzien.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de aangevoerde bepalingen geenszins geschonden zijn gezien uit de artikelen 7 en 9 van het Natuurbesluit blijkt dat voor het afgraven van een talud wel degelijk een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

3.

De tussenkomende partij meent dat ingevolge artikel 4.2.17, §1, 2^{de} lid VCRO een verkavelingsvergunning slechts kan gelijk gesteld worden met een stedenbouwkundige vergunning voor terreinaanlegwerken indien bij de verkavelingsaanvraag een technisch dossier werd ingediend. Gezien dergelijk dossier niet voorhanden is, kan de verkavelingsvergunning volgens de tussenkomende partij geen grondslag vormen voor de doorbreking van het talud. De voorwaarde van het ANB zou dus bij de stedenbouwkundige vergunning dienen te worden gerealiseerd.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat het technisch dossier waarvan tussenkomende partij spreekt enkel vereist is wanneer het de aanleg van nieuwe verkeerswegen betreft waarover de gemeenteraad een beslissing dient te nemen overeenkomstig artikel 4.2.17. §2 VCRO.

Daarnaast verwijst zij naar de stedenbouwkundige vergunning die ondertussen op 26 november 2013 zou verleend zijn voor het lot 2 van de voorliggende verkaveling, en waarvoor eveneens een doorsteek van het talud vereist zou zijn maar waarvoor geen advies terzake aan het ANB werd gevraagd. Op grond hiervan houdt de verzoekende partij vol dat het advies van het ANB van 30 augustus 2012 foutief is waar deze stelt dat er naar aanleiding van de stedenbouwkundige vergunningen voorwaarden inzake het doorsteken van het talud zullen worden opgelegd.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar zij meent dat de aangehaalde bepalingen worden geschonden.

Artikel 4.2.17, §1 VCRO luidt als volgt:

‘Art. 4.2.17. §1. Een verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals in het bijzonder:

- 1° de aanleg van nieuwe verkeerswegen, of de tracéwijziging, verbreding of opheffing daarvan;*
- 2° het wijzigen van het reliëf van de bodem;*
- 3° het ontbossen, [onverminderd artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990];*
- 4° het afbreken van constructies.’*

Artikel 7, §1, punt 2 van het Natuurbesluit stelt het volgende:

‘Onverminderd de bepalingen van artikel 9 van het decreet, is het wijzigen van de volgende kleine landschapselementen en vegetaties verboden:

*...
2° graften;’*

Artikel 9 van het Natuurbesluit luidde op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing als volgt:

‘Indien er, wanneer van toepassing, uitdrukkelijk voldaan is aan de bepalingen van artikel 14 van het decreet, inzake de zorgplicht, artikel 16 van het decreet, inzake het vermijden van vermijdbare natuurschade of 36ter van het decreet, inzake de bescherming van speciale beschermingszones, gelden de in dit hoofdstuk opgenomen verbodsbepalingen en vergunningsplichten niet wanneer ze activiteiten betreffen die :

*...
2° hetzij worden uitgevoerd op basis van een regelmatige stedenbouwkundige vergunning afgeleverd met toepassing van de wetgeving op de ruimtelijke ordening na advies van het agentschap;’*

Het ANB kon dan ook in haar advies over de voorliggende verkavelingsaanvraag terecht stellen dat zij voor het deels uitgraven van het talud de betrokken stedenbouwkundige vergunningen

afwacht. De verzoekende partij verwijst bovendien zelf in haar administratief beroepschrift naar het principiële verbod om het talud uit te graven ingevolge artikel 7, §1, punt 2 van het Natuurbesluit, tenzij naleving van het advies van het ANB bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, zodat deze uitgraving niet op basis van artikel 4.2.17, §1 VCRO reeds bij uitvoering van de verkavelingsvergunning kan gerealiseerd worden.

Daarnaast wordt vastgesteld dat het ANB reeds in haar advies van 30 augustus 2012 meedeelt dat, naar aanleiding van de navolgende stedenbouwkundige aanvraag, zij slechts akkoord kan gaan met één maximale uitgraving van 6 meter breedte per lot. Bovendien heeft het college van burgemeester en schepenen in navolging hiervan als voorwaarde gesteld dat voor de loten 3 & 4 één gemeenschappelijke inrit van maximaal 6 meter wordt voorzien zodat de doorbreking van het talud beperkt blijft. De verwerende partij heeft deze voorwaarde overgenomen. Bijgevolg kan niet ernstig worden beweerd dat geen rekening werd gehouden met het aspect van de doorbreking van het talud. Waar de verzoekende partij meent dat deze voorwaarde te algemeen is en niet in overeenstemming is met het Natuurbesluit omdat hierbij niets inzake een ecologische compensatie wordt voorgesteld, dient vastgesteld te worden dat uit het advies van het ANB duidelijk blijkt dat een voorstel tot ecologische compensatie bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dient gevoegd te worden, net zoals haar advies over het deels uitgraven van het talud bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag wordt uitgebracht. De verzoekende partij kan in dit kader niet dienstig verwijzen naar de adviesprocedure bij de door de verwerende partij intussen verleende stedenbouwkundige vergunning voor lot 2 van de verkaveling, gezien deze aanvraag het voorwerp uitmaakt van een afzonderlijke vordering tot vernietiging.

Voor zover de verzoekende partij aanvoert dat er sprake is van een gebrekkige motivering inzake de koppeling van de verschillende kavels aan de bestaande in- en uitrit, en hierbij betoogt dat de reeds bestaande in- en uitrit perfect had kunnen worden benut, dient nog opgemerkt te worden dat het niet de taak is van de vergunningverlenende overheid om alternatieven te onderzoeken of alternatieven voor te stellen voor een aangevraagd ontwerp. De motiveringsverplichting gaat dus niet zover dat de verwerende partij in de bestreden beslissing diende te motiveren waarom niet gekozen wordt voor de bestaande in- en uitrit voor de vier loten. Voor zover de verzoekende partij dit element reeds opwierp in haar administratief beroepschrift, werd reeds opgemerkt dat de verwerende partij, om te voldoen aan de motiveringsplicht, niet verplicht is alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt te beantwoorden.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 5 en 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB) en zijn uitvoeringsbesluiten.

De verzoekende partij voert aan dat in de bestreden beslissing niet wordt geantwoord op het bezwaar dat zij had geuit in haar beroepschrift en verduidelijkt heeft in haar aanvullende nota ingediend naar aanleiding van de hoorzitting van 16 mei 2013 inzake het grote reliëfverschil tussen haar percelen en dat van de aanvraag. Zij stelde daarbij dat er, in tegenstelling tot wat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar meent, daadwerkelijk een probleem kan zijn met de waterhuishouding.

Verder meent de verzoekende partij dat er geen watertoets overeenkomstig artikel 5 en 8 van het DIWB zou zijn doorgevoerd, en dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de verwerende partij de verkavelingsvergunning hadden moeten weigeren of gepaste voorwaarden opleggen om het schadelijk effect zoveel mogelijk te beperken. Immers staat volgens de verzoekende partij vast dat het uitvoeren van de verkaveling zal leiden tot problemen betreffende het afkalven van haar percelen en de waterhuishouding voor deze lager liggende percelen.

De verzoekende partij oordeelt dan ook dat er, gelet op hetgeen zij aanhaalde in beroepschrift en haar aanvullende nota, sprake is van een gebrekkige motivering en dat de vergunningverlenende overheid een advies had moeten vragen overeenkomstig artikel 8, §3 DIWB.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de vergunningverlenende overheid in het kader van de watertoets overeenkomstig artikel 8, §3 DIWB advies kan vragen aan de bevoegde instanties, maar dat dit geenszins een verplichting is. Minstens toont de verzoekende partij dit volgens haar niet aan. Daarnaast is de verwerende partij van oordeel dat in de bestreden beslissing op grond van een uitdrukkelijke motivering wordt vastgesteld dat de aanvraag geen schadelijk effect zal veroorzaken op de plaatselijke waterhuishouding.

3.

De tussenkomende partij is vooreerst van mening dat de verzoekende partij een bijkomend middel ontwikkelt ten aanzien van haar administratief beroep, en dat de verwerende partij bij haar beslissing aldus enkel diende in te gaan op de kritiek inzake de reliëfverschillen en geen aanvullende motivering moest formuleren ten aanzien van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wat de watertoets betreft.

De tussenkomende partij stelt verder dat de betrokken bezwaren inzake de reliëfverschillen van de verzoekende partij werden tegemoet gekomen en verwijst naar de nodige voorwaarden die hiertoe werden opgelegd.

Inzake de watertoets zelf wijst zij erop dat de site niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied, zodat geen schadelijke gevolgen worden verwacht. Eventuele compenserende maatregelen ten aanzien van de beperking van de infiltratie van hemelwater in de bodem, kunnen volgens de tussenkomende partij pas opgelegd worden op perceelsniveau naar aanleiding van het verlenen van de stedenbouwkundige vergunningen. Bijgevolg is de bestreden beslissing wat betreft de watertoets afdoende gemotiveerd. De verzoekende partij zou alleszins niet aannemelijk maken dat de waarborgen in de bestreden beslissing niet zouden volstaan, noch dat er ingevolge de verkavelingsvergunning wateroverlast zou ontstaan.

4.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij naar rechtspraak van de Raad waarbij een gelijkaardige watertoets als ontoereikend zou zijn beschouwd en de verkavelingsvergunning zou vernietigd zijn.

De verzoekende partij verwijst eveneens naar de inmiddels verleende stedenbouwkundige vergunning voor lot 2, en stelt dat de aldaar opgenomen watertoets evenmin afdoende zou zijn uitgevoerd.

Tot slot meent zij dat de voorwaarden inzake de reliëfwijzigingen waar de tussenkomende partij naar verwijst, slechts betrekking hebben op het terrein van de verkaveling zelf, en aldus geen rekening houdt met het reliëfverschil tussen het perceel van de aanvraag en de kennelijk lager

gelegen percelen van de verzoekende partij zelf, waarbij volgens haar hoe dan ook zware erosie zou ontstaan.

Beoordeling door de Raad

Met de verwerende en de tussenkomende partij wordt vastgesteld dat de schending van de aangevoerde bepalingen door de verzoekende partij niet aangetoond wordt.

1.

Eenzijds wordt vastgesteld dat de verzoekende partij nalaat concreet aan te geven in welke mate of welk onderdeel van artikel 5 van het DIWB zou geschonden zijn, anderzijds dat de bestreden beslissing wel degelijk een uitdrukkelijke motivering inzake de watertoets bevat overeenkomstig artikel 8, §1 en 2 DIWB.

De watertoets wordt in de bestreden beslissing als volgt geformuleerd:

“ ...

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Gezien verkavelingen buiten het toepassingsgebied van de geldende verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in de plannen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

...”

Uit de bovenvermelde waterparagraaf blijkt duidelijk dat er een watertoets is gebeurd: de verwerende partij stelt ten eerste vast dat de percelen niet gelegen zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied, wat overigens niet betwist wordt door de verzoekende partij. Ten tweede geeft de verwerende partij aan dat de verkaveling een toename van de bebouwde oppervlakte zal inhouden en dat dit een mogelijk effect zal hebben op de plaatselijke waterhuishouding.

2.

Uit het verkavelingsplan blijkt dat de verkaveling niet in de aanleg van een wegnis voorziet. De verkaveling bevat wel duidelijke stedenbouwkundige voorschriften die de bebouwbare oppervlakte per lot definiëren, waardoor een potentiële inschatting kan worden gemaakt van de mogelijke verharde en bebouwbare oppervlakte en dus van de eventuele schadelijke effecten. Uit de hierboven geciteerde waterparagraaf blijkt dat de verwerende partij als enig schadelijk effect de beperking van de infiltratie van het hemelwater aanduidt. De verwerende partij stelt dat de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater dient opgenomen te worden in de plannen van de latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Dit betekent dat de tussenkomende partij

bij een latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning op de plannen zal moeten voorzien dat en op welke wijze het hemelwater afdoende wordt opgevangen en dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (hierna: Hemelwaterverordening) zal moeten voorzien in voldoende compensatie voor de beperking van de infiltratie van het hemelwater.

Het “mogelijk” effect waarover de bestreden beslissing spreekt, zal zich inderdaad pas voordoen op het niveau van de stedenbouwkundige vergunning, aangezien slechts dan gebouwd zal worden en de verharding zal worden voorzien. De verkaveling voorziet maximale afmetingen van de bouwvakken waarbinnen kan gebouwd worden, maar de exacte afmetingen van de constructies, inclusief eventuele bijgebouwen, zullen pas duidelijk worden bij de effectieve aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, is op het niveau van de onderhavige verkavelingsvergunning wel degelijk een watertoets gebeurd. Artikel 8, §1 van het DIWB stelt dat de overheid er zorg voor moet dragen dat het schadelijk effect in gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, wordt gecompenseerd. De verwerende partij heeft wel degelijk vastgesteld dat er een mogelijk effect kan ontstaan door de beperking van de infiltratie naar aanleiding van de uitvoering van de verkaveling door het bouwen van de woningen. Doordat het echter slechts een verkavelingsvergunning betreft, die niet gelegen is in overstromingsgebied en die slechts maximale bebouwingsmogelijkheden per lot kan weergeven, mocht de verwerende partij stellen dat de effectieve beoordeling van de compensatie pas zal gebeuren in de stedenbouwkundige vergunning. Immers kan pas slechts indien er een concrete aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning plaatsvindt, ingeschat worden hoeveel m² precies worden verhard. Omdat de percelen niet gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied, volstaat de motivering in de bestreden beslissing als watertoets. Op het niveau van de verkaveling zelf gebeurt er immers geen bebouwing en verharding. Dit gebeurt pas nadat op een ander niveau de daartoe vereiste stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd.

De verwerende partij kon er zich aldus toe beperken te onderzoeken of er al dan niet bij de uitvoering van de verkaveling een mogelijk schadelijk effect zou ontstaan en te bepalen welk effect dit is, met name de vermindering van infiltratie van hemelwater. De gepaste voorzieningen voor het afkoppelen van het hemelwater, zijn pas te beoordelen op het ogenblik dat het concrete stedenbouwkundig concept gekend is.

Het is niet onredelijk te stellen dat de vergunningverlenende overheid de te nemen compenserende maatregelen (in dit geval enkel deze overeenkomstig de gewestelijke verordening van 1 oktober 2004) niet kan bepalen omdat deze op het niveau van de verkaveling nog niet *in concreto* bepaalbaar zijn.

Gelet op het voorgaande is de kritiek van de verzoekende partij dat de verwerende partij niet op het bezwaar inzake de waterhuishouding zoals opgeworpen in haar nota van 15 mei 2013 zou geantwoord hebben, niet dienstig.

Verder wordt opgemerkt dat de verzoekende partij nalaat met concrete stukken aan te tonen dat er effectief sprake is van een probleem inzake de waterhuishouding, zodat bovenvermelde motivering in de bestreden beslissing afdoende en niet kennelijk onredelijk blijkt.

3.

Waar de verzoekende partij beweert dat er een wateradvies gevraagd had moeten worden op grond van artikel 8, §3r DIWB, dient vastgesteld te worden dat de verzoekende partij niet aangeeft op welk lid van §3 zij hiermee doelt en welke zij geschonden acht.

Artikel 8, §3, derde lid DIWB bepaalt het volgende omtrent het wateradvies:

'De overheid die moet beslissen over een vergunningsaanvraag of de overheid die in de door de Vlaamse Regering vastgestelde gevallen de watertoets toepast op de afgifte van een stedenbouwkundig of planologisch attest kan advies vragen over het al dan niet optreden van een schadelijk effect en de op te leggen voorwaarden om dat effect te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen of te compenseren aan de door de Vlaamse regering aan te wijzen instantie. Die brengt een gemotiveerd advies uit binnen dertig kalenderdagen na ontvangst van het dossier. Wordt er al op basis van andere regelgeving advies gevraagd in de loop van de vergunningsprocedure, dan beschikt de door de Vlaamse regering aan te wijzen instantie over dezelfde termijn als de andere adviesverleners.

Als er binnen die termijnen geen advies is verleend, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

In de door de Vlaamse Regering vastgestelde gevallen moet de vergunningverlenende overheid of de overheid die oordeelt over de afgifte van een stedenbouwkundig of planologisch attest over het al dan niet optreden van een schadelijk effect en de op te leggen voorwaarden om dat effect te voorkomen, te beperken, te herstellen of te compenseren advies vragen aan de door de Vlaamse regering aangewezen instantie.

De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen over de wijze waarop dit advies moet worden aangevraagd en over de integratie ervan in andere adviesprocedures.'

Het eerste lid van §3 houdt immers een mogelijkheid in, terwijl het tweede lid wijst op een verplicht te vragen advies in welbepaalde door de Vlaamse regering bepaalde gevallen. De verzoekende partij toont niet aan of voorliggende aanvraag onder de ene of de andere bepaling valt. Te meer lijkt zij te doelen op het eerste lid waar zij zelf vermeldt dat de overheid advies *kan* vragen.

Voor zover de verzoekende partij ook bij dit middel in haar wederantwoordnota verwijst naar de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning voor lot 2 van de voorliggende verkaveling, werd reeds opgemerkt dat dit het voorwerp uitmaakt van een afzonderlijke vordering tot vernietiging.

De verwijzing naar een arrest van de Raad van 3 december 2013 met nummer A/2013/0700 waarbij de watertoets in het kader van een verkavelingsvergunning niet afdoende werd verklaard, is evenmin dienstig. In die zaak werden immers voorwaardelijke gunstige adviezen verleend met betrekking tot de watertoets door de nv Waterwegen en Zeekanaal, de dienst Waterbeleid van de provincie Antwerpen en de Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer, en werden deze voorwaarden door de verwerende partij overgenomen. Een vergelijking met voorliggende aanvraag, waarbij inzake de waterhuishouding geen uitdrukkelijk voorbehoud werd gemaakt door adviesinstanties, kan bijgevolg niet zonder meer gemaakt worden.

4.

De argumentatie van de verzoekende partij toont evenmin aan dat de door haar geschetste problematiek van de afkalving van haar percelen door het reliëfverschil met het te verkavelen terrein een causaal verband heeft met de afwatering van het terrein. De loutere vaststelling dat er een reliëfverschil is tussen de percelen van de verzoekende partij en deze van de aanvraag, is op

zich onvoldoende om te besluiten dat er op de grenslijn een probleem zou zijn met de waterhuishouding en met erosie, minstens wordt dit door de verzoekende partij niet concreet gemaakt.

5.

Gelet op het voorgaande toont de verzoekende partij niet aan dat de motivering inzake de watertoets in de bestreden beslissing zou steunen op onjuiste gegevens of op een niet correcte beoordeling van de gegevens. Rekening houdend met de marginale toetsingsbevoegdheid die de Raad ter zake heeft, brengt de verzoekende partij geen overtuigende argumenten bij dat de vergunningverlenende overheid de grenzen van de haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid heeft overschreden en de gevolgen van de aanvraag voor de waterhuishouding kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

Het middel wordt verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv CANVAS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkommende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 14 februari 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS