

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 augustus 2018 met nummer RvVb/A/1718/1190
in de zaak met rolnummer 1415/0210/A/5/0226

Verzoekende partij	de bvba VIMMO CONSTRUCT vertegenwoordigd door advocaat Dirk ABBELOOS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9200 Dendermonde, Noordlaan 82-84
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 december 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 oktober 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 23 juni 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de bouw van 75 eengezinswoningen en aanhorige bijgebouwen, de aanleg van wegen en infrastructuurwerken, en het rooien van planten, bomen en struiken op de percelen gelegen te 9980 Aalter (Lotenhulle), met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 100e, 105, 106, 107, 117e, 118, 121l, 125a2, 125b2, 125c2, 125f2, 125z, 126a en 128k.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota in en bezorgt het administratief dossier. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

Op de zitting van 4 oktober 2015 stelt de kamervoorzitter, omwille van samenhang met de dossiers met rolnummers 1415/0100 en 1415/0102 en 1415/0101 en 1415/0086, de behandeling uit naar de zitting van 8 november 2016, waarop de behandeling wordt uitgesteld naar de zitting van 22 november 2016.

Op de zitting van 8 november 2016 voert advocaat Dirk ABBELOOS het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Op de zitting van 22 november 2016 verschijnen de procespartijen schriftelijk. De kamervoorzitter sluit de debatten en neemt de zaak in beraad.

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

De verzoekende partij dient op 17 februari 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de bouw van 75 eengezinswoningen en aanhorige bijgebouwen, de aanleg van wegen en infrastructuurwerken, en het rooien van planten, bomen en struiken” op de percelen gelegen te 9980 Aalter (Lotenhulle), met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 100e, 105, 106, 107, 117e, 118, 121l, 125a2, 125b2, 125c2, 125f2, 125z, 126a en 128k.

De percelen liggen, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Eeklo - Aalter’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 24 maart 1978, in woonuitbreidingsgebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Lomolenstraat - Kasteelstraat, goedgekeurd op 23 juni 1982, in een zone voor sociaal woonbeleid.

Tijdens het openbaar onderzoek worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 23 mei 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter weigert op 23 juni 2014 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij:

“ ...

Stedenbouwkundige voorschriften

a) Het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, is volgens het gewestplan Eeklo - Aalter (koninklijk besluit van 24 maart 1978) gelegen in een woonuitbreidingsgebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Artikel 5.5.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen stelt dat woonuitbreidingsgebieden uitsluitend bestemd zijn voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist en zolang, volgens het geval, ofwel de overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

Onder het begrip “ordening van het gebied” dient volgens vaste rechtspraak de ordening van het ganse woonuitbreidingsgebied via de opmaak van een bijzonder plan van aanleg dan wel een globale verkaveling begrepen te worden. Een ordening van het hele woonuitbreidingsgebied is bijgevolg vereist. Deze bepaling dient strikt te worden geïnterpreteerd. Het betreft een uitzonderingsbepaling.

Dat in het verleden een verkavelingsvergunning werd afgeleverd voor het perceel met het kadastrale nummer 104F, leidt niet noodzakelijk tot de conclusie dat het gebied in zijn geheel geordend is en de bestemmingsvoorschriften voor woonuitbreidingsgebied niet van toepassing zijn, aangezien dit perceel een restperceel betrof aan de rand van het woonuitbreidingsgebied en buiten het BPA gelegen is.

Op het ogenblik van deze aanvraag kon de Minister zich baseren op de omzendbrief van 8 juli 1997 zoals gewijzigd bij de omzendbrief van 25 oktober 2002 die voor dergelijke restpercelen een uitzondering voorzag. Intussen werden dergelijke gedeeltelijke ontwikkelingen, die een globale ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied aantasten, door de Raad van State, daarin gevolgd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, een halt toegeroepen.

Gelet op het feit dat het BPA nr. 12 Lomolenstraat - Kasteelstraat slechts opgemaakt werd voor een deel van het woonuitbreidingsgebied, alsook de bestemming van dit gebied voor woonuitbreidingsgebied verfijnt naar een sociale verkaveling, hetgeen overeenkomstig de omzendbrief van 8 juli 1997 een typisch voorbeeld van groepswoningbouw uitmaakt, geldt de vereiste van groepswoningbouw onverkort.

Onder groepswoningbouw dient te worden verstaan het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend geheel vormen.

De aanvraag heeft betrekking op het oprichten van meerdere gebouwen die bestemd zijn voor bewoning en die gelegen zijn rondom een centrale groene ruimte, waardoor zij een samenhangend geheel lijken te vormen. Het project wordt echter gefaseerd in drie planfasen waarin 11 bouwfasen begrepen zijn. Dit gegeven doet een afbreuk aan de gelijktijdige oprichting zoals dit vereist wordt om van groepswoningbouw te kunnen spreken.

De fasen apart in ogenschouw genomen, moet worden vastgesteld dat zij ieder op zich nog steeds het oprichten van meerdere woningen bestemd voor woningbouw als voorwerp hebben, waarbij één aanvangsdatum per bouwfase wordt weergegeven. Het lijkt bijgevolg aanneembaar dat de woningen per bouwfase gelijktijdig opgericht zullen worden.

Anderzijds betreft de aanvraag enkel halfopen eengezinswoningen, waarvoor in tegenstelling tot bij een verkavelingsvergunning geen gezamenlijke stedenbouwkundige voorschriften voorhanden zijn.

Dit gebrek aan duidelijke voorschriften ondermijnt de harmonieuze samenhang tussen de woningen. Ook wanneer men de drie bouwfasen van de eerste planfase bekijkt, dient vastgesteld dat de oprichting van 8 à 12 eengezinswoningen per fase op afzonderlijke percelen eerder als een residentiële verkaveling beschouwd dient te worden dan als een groepswoningbouw.

De voorliggende aanvraag is bijgevolg strijdig met de geldende bestemmingsvoorschriften zoals vastgesteld door het gewestplan Eeklo - Aalter van 24 maart 1978.

b) De aanvraag is eveneens gelegen binnen de grenzen van het BPA nr. 12 Lomolenstraat - Kasteelstraat, zoals goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 juni 1986, waardoor de bestemming volgens het gewestplan verfijnd wordt. Een BPA heeft tot doel de ordening van een gebied een verantwoorde structuur te geven. Het BPA 12 Lomolenstraat - Kasteelstraat' werd opgemaakt met toepassing van artikel 17 van de stedenbouwwet van 1962. Het betreft een louter bestemmingsplan waarbij in de goedkeuring twee ontsluitingen uit de vergunning werden gesloten.

Het aangevraagde is overeenkomstig het bijzonder plan nr. 12 Kasteelstraat - Lomolenstraat gelegen in een 'zone voor sociaal woonbeleid'. In de toelichting bij dit BPA valt te lezen dat de bestemming van dit plan er toe bedoeld is om een sociale verkaveling te realiseren in het betreffende binnengebied. Dergelijke voorkeursbehandeling, middels een BPA voor sociale woonorganisaties of sociale woningbouw, doorstond reeds de toets van het Grondwettelijk Hof.

De door aanvrager ontwikkelde bijzondere overweging waarin een afwijkende interpretatie van dit BPA wordt gegeven kan niet worden gevolgd. Het BPA dient immers gezien te worden als een verfijning van de algemene gewestplanbestemming en sluit privatieve groepswooningbouw zonder enig sociaal oogmerk uit.

De overweging dat de algemene bestemming groepswooningbouw" meer toelaat dan sociale woningbouw is, gelet op deze bijkomende bijzondere bestemming, irrelevant.

De ontwikkeling van deze gronden kan bijgevolg enkel door een erkende sociale huisvestingsmaatschappij gebeuren in functie van sociale woningen.

Minstens moet worden vastgesteld dat het aangevraagde geen sociale woningbouw noch een sociale verkaveling als voorwerp heeft en bijgevolg geen enkele aansluiting vindt bij de beoogde bestemming van het van toepassing zijnde BPA.

Hoewel de aanvrager voorhoudt dat alle woningen een 'sociaal karakter' zouden hebben, bevestigt het gemaakte onderscheid met de woningen, zoals voorbehouden voor de invulling van de sociale last, dat de residentiële eengezinswoningen niet van die aard zijn.

De voorliggende aanvraag is bijgevolg ook strijdig met de bepalingen van het BPA. nr 12 'Lomolenstraat - Kasteelstraat'.

c) De afwijkings- of uitzonderingsbepalingen zoals omschreven in titel IV, Hoofdstuk IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn niet van toepassing op deze aanvraag.

d) De volgende verordeningen zijn van toepassing:

- gemeentelijke verordening houdende het vergunningsplichtig maken van meldingsplichtige werken goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 17 november 2011.*
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*

Verkavelingsvoorschriften

Het voorwerp van de aanvraag is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Gelet op het voorwerp van de aanvraag die bestaat uit de oprichting van 75 eengezinswoningen dient echter nagegaan of de aanvraag niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.2.15, §1 VCRO valt waarin de verkavelingsvergunningsplicht wordt vastgelegd.

Overeenkomstig dit artikel mag niemand 'zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Het begrip verkavelen wordt op heden tevens gedefinieerd in artikel 4.1.1.14. van de VCRO en betreft: een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder de opschortende voorwaarden, zulks met oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

De verkoop of het verhuren voor meer dan 9 jaar van een strook onbebouwde grond en het toekennen van opstal- en erfpachtrechten op deze grond valt bijgevolg onder de verkavelingsvergunningsplicht. Van belang daarbij is dat ook het aanbieden van deze rechtsvormen onder het begrip “verkavelen” wordt gebracht.

Sinds de interpretatieve bepaling, zoals ingevoegd bij decreet van 11 mei 2012, is duidelijk dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet langer vereist is indien op de kavels één of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, opgericht worden, vooraleer de kavels door middel van één van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden.

Als gevolg van de interpretatieve bepaling kan voortaan, in navolging van eerdere rechtspraak en rechtsleer van de Raad van State, worden aangenomen dat een verkavelingsvergunning niet vereist is wanneer meerdere gebouwen vooreerst na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning worden opgericht tot het stadium waarin ze minstens winddicht zijn, en de kavels of loten vervolgens worden verkocht, verhuurd voor meer dan 9 jaar, een recht van opstal op verleend.

Enkel indien de woningen allen worden opgericht (tot winddichte staat) en vervolgens pas aangeboden, samen met het gronddeel, is geen verkavelingsvergunning noodzakelijk.

De aanvrager geeft aan dat een lot pas verkocht kan worden als het bebouwd is en dat deze systematiek in het huidige project wordt aangehouden, onder verwijzing naar de fasering van het project.

Dergelijke gefaseerde ontwikkeling en verkoop van de verschillende loten noopt echter tot de vaststelling dat er reeds woningen verkocht zullen worden, minstens te koop zullen worden aangeboden, vooraleer alle woningen zijn opgericht. Voor dergelijke ontwikkelingsvorm is een voorafgaande verkavelingsvergunning vereist.

Bovendien valt in het voorstel verder niets te lezen over de voorgestelde werk- en verkoopwijze van de verschillende bouwfasen.

Het lijkt ten zeerste onwaarschijnlijk dat de verschillende woningen uit de verschillende bouwfasen opgericht zullen worden vooraleer er ook maar één woning te koop zal worden aangeboden.

Op basis van het voorliggende dossier dient dan ook besloten dat de verkoopwijze niet te verenigen valt met een kwalificatie als groepswoningbouwproject zonder verkavelingsvergunningsplicht.

Voorzichtigheid is des te meer geboden aangezien de vergunningverlenende overheid na het verlenen van de vergunning geen enkele mogelijkheid heeft om de bewering van de aanvrager dat de woningen pas zullen worden verkocht of aangeboden nadat ze winddicht zijn, te controleren.

Naast de juridische vereiste tot het voorafgaandelijk bekomen van een verkavelingsvergunning zal een voorafgaande verkavelingsvergunning ook de harmonieuze samenhang van de woningen middels voorschriften verzekeren.

Project-MER-screening

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage 111 bij het besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de m.e.r.-screening (B.S. 20 april 2012). Voor deze aanvraag werd een ontheffingsbesluit verleend voor de opmaak van een project-MER.

Watertoets:

Het voorliggende project is gelegen deels in een overstromingsgevoelig gebied, deels in een infiltratiegevoelig gebied en heeft met andere woorden invloed op het watersysteem. Het perceel wordt doorkruist door onbevaarbare waterlopen van 4de categorie met name nr. 43 'Het Vossebeekje' en nr. 44 'Vertakking van waterloop nr 43'. Er dient te worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5 juli 2013. Er dient te worden voldaan aan de opgelegde voorwaarden inzake afvoer en buffering van hemelwater en afvalwater.

ALGEMENE VOORWAARDEN TERREIN MOLENHOEVE

De hydraulische berekening dient te worden uitgebreid. In het rapport dient te worden aangetoond dat:

1 . De afwatering van de omliggende terreinen over het terrein Molenhoeve dient blijvend te worden verzekerd. Ook deze afwatering dient te worden opgelijst en mee te worden vervat in de hydraulische berekening van het dossier.

Tevens dient in de hydraulische nota de impact op het stroomafwaarts gelegen traject van grachtenstelsels richting Poekebeek worden geëvalueerd.

2. Al het hemelwater afstromend INCLUSIEF het hemelwater van de OMLIGGENDE PERCELEN langs de Poekestraat, Lomolenstraat en Kasteelstraat over het terrein Molenhoeve, alle dakoppervlakte van de 75 wooneenheden, terrassen, opritten van de individuele kavels en alle wegenis dient te worden gebufferd aan 330 m³/ha oppervlakteverharding en dakoppervlakte, om vertraagd af te voeren aan 1 l/s/ha. Ook de waterdoorlatende verharding van de opritten en terrassen van de kavels dient mee in rekening te worden gebracht voor deze berekening. Enige uitzondering: enkel de dakoppervlakte van de groendaken dient voor de helft te worden meegerekend.

3. Bestaande grachten op het terrein kunnen niet worden gedempt. Indien strikt noodzakelijk kunnen deze worden verlegd. De buffercapaciteit van deze te verleggen grachten dient bijkomend te worden voorzien bovenop de hierboven vereiste buffercapaciteit. Tevens dient de afwatering van de omliggende percelen en woningen in de Lomolenstraat, Poekestraat en Kasteelstraat afwaterend naar deze nieuwe grachten te worden verzekerd. Het perceel wordt doorkruist door de onbevaarbare waterlopen van 4de categorie met name nr. 43 'Het Vossebeekje' en nr. 44 'Vertakking van waterloop nr 43'. Deze waterlopen kunnen in geen geval worden gedempt en verplaatst.

Op het terrein Molenhoeve dient een maximale infiltratie via wadi's en privé-grachtenstelsel te worden nagestreefd. Het terrein is gelegen op een deels wateroverstromend gevoelig gebied en deels waterinfiltratiegevoelig gebied. De locatie van de wadi's dient zo te worden ingeplant dat maximale infiltratie mogelijk is. De locatie dient bijkomend te worden verantwoord. De grachten en wadi's dienen regelmatig te worden onderhouden om slibvorming op de bodem te voorkomen. De taluds van de grachten dienen te worden beschermd. Hiervoor moet gebruik gemaakt worden van duurzame materialen bij voorkeur natuurlijke materialen (bv. hout) zoals beschreven in het standaardbestek 250. Maatregelen ter versterking van de oevers met vaste materialen zoals schanskorven, steen, etc. worden beperkt tot het strikt noodzakelijke en worden enkel plaatselijk toegestaan.

Naast de grachten dient minimaal een onderhoudsstrook van 4 m te worden voorzien om ruimen en rijten van de grachten mogelijk te maken. Het bestaande terreinprofiel en glooiing van het landschap dient te worden behouden, er worden geen ophogingen (ook niet plaatselijk) van het terrein toegestaan.

Alle afwateringssystemen, inclusief hydroslikes en wervelventielen, dienen regelmatig te worden geïnspecteerd, gecontroleerd en onderhouden om een goede werking te verzekeren en wateroverlast op de aanpalende percelen en het openbaar domein in alle omstandigheden te voorkomen.

Er dient maximaal gebruik te worden gemaakt van waterdoorlatende verharding met grasdallen, grindgazon, Enkel de hoofdas wegenis kan in betonverharding worden aangelegd.

AFVALWATER

Een gescheiden afvoer van afval en hemelwater op perceel Molenhoeve dient te zijn verzekerd.

Er kan GEEN NOODOVERLAAT in de pompput van DWA worden voorzien. De pompput is uitgerust met een telemetriesysteem zodat permanente opvolging van het systeem is verzekerd.

Diameter van de collectieve gravitaire DWA leiding heeft een minimale diameter van 250 mm om inspectie en onderhoud van het stelsel te optimaliseren. De aanleg van het afvalwaterstelsel gebeurt volgens de richtlijnen opgesteld in de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen, goedgekeurd in het ministerieel besluit van 20 augustus 2012.

De aansluiting van de persleiding gebeurt op het openbaar rioleringsstelsel in de Poekestraat.

De aansluitput en de rioleringsbuis op het openbaar terrein dient over een afstand van minimaal 200 m te worden beschermd tegen anaerobe gassen door middel van het aanbrengen van liner in de buis en het behandelen van de putten op openbaar domein met incaline.

Na uitvoering dient een as-built-opmetingsplan (incl. inmeten in xyz-coördinaten volgens Lambertstelsel) en bijhorend aquafiches met aanduiding van de geplaatste huisaansluitputjes aan de cel Wegen en domeinen te worden bezorgd (een digitale en papieren versie).

VOORWAARDEN PER KAVEL

Alle infiltratie- en buffervoorzieningen worden collectief aangelegd. Per kavel dient wel nog een regenwaterput te worden aangelegd conform de voorwaarden van de gewestelijke

stedenbouwkundige verordening. De overloop van de regenwaterputten per kavel wordt aangesloten op het collectieve buffer en grachtensysteem.

De opritten en terrassen van de kavels kunnen enkel in waterdoorlatende verharding worden aangelegd zodat hemelwater enkel infiltreert binnen de kavel. Het is verboden om klokputjes en accodrains aan te leggen op open terrassen en opritten van de kavel. Afvoer van hemelwater van verhardingen op de overloop van de regenwaterput is niet toegestaan.

De aanvrager voorziet de aanleg van een huisaansluiting voor afvalwater en één voor regenwater voor elke kavel.

Het hemel- en afvalwater dient per woning en per kavel gescheiden afgevoerd te worden. Het plaatsen van een septische put per woning afzonderlijk is verplicht.

De tuinen van de percelen binnen de verkaveling kunnen niet worden opgehoogd.

CONCLUSIE WATERTOETS:

Mits rekening te houden met de bijkomende voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid. Enkel onder deze voorwaarden kan een positieve uitspraak gebeuren voor dit dossier.

Voldoende uitgeruste weg

Gelet op het feit dat geen verkavelingsvergunning doch wel een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd, dient aansluitend voor deze aanvraag ook onderzocht te worden of deze voldoet aan de bepaling van artikel 4.3.5. van de VCRO.

Dit artikel bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen, verblijfsrecreatie, dagrecreatie, handel, horeca, kantoorfunctie, diensten, industrie, ambacht, gemeenschapsvoorzieningen of openbare nutsvoorzieningen pas kan worden verleend op een stuk grond gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag bestaat.

Er wordt een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor het bouwen van gebouwen met als hoofdfunctie 'wonen'.

Momenteel liggen de voorziene woningen niet aan een voldoende uitgeruste weg, hoewel artikel 4.3.5, §1 VCRO vereist dat dergelijke weg op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

De aanvrager heeft echter duidelijk de intentie het binnengebied te ontwikkelen en in te staan voor de aanleg van een private wegnis. Aangegeven wordt dat de interne wegnis privaat georganiseerd en beheerd zal worden. Overeenkomstig artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering inzake de minimale weguitrusting vindt deze vereiste geen toepassing in geval het gaat om een private toegangsweg tot een woning voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.

Het object van artikel 4.3.5, §1 VCRO is dus beperkt tot de uitrusting van de openbare weg.

Overeenkomstig de rechtspraak van de Raad van State dient de uitsluiting van de private weg uit dit toepassingsgebied als een uitzondering restrictief geïnterpreteerd te worden (RvS nr. 215.111, 13 september 2011). Bij gebrek aan een definitie van het begrip private toegangsweg

tot de woning, dient het in de gewone spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen, meer bepaald een weg die exclusief toegang geeft tot de woning op het bedoelde stuk grond waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.

Vastgesteld dient dan ook dat een wegenis die als ontsluitingsweg dient voor meerdere percelen niet als een weg beschouwd kan worden die enkel dient voor het eigen gebruik van de betrokken woning(en).

Naast de meerdere bewoners zullen ook bezoekers, hulpdiensten, leveranciers allerhande en overheidsdiensten allerhande van deze wegenis gebruik maken. Er kan dan ook bezwaarlijk sprake zijn van een louter private wegenis die enkel gebruikt zal worden door de bewoners.

Ook een publiek gebruikte private wegenis maakt een openbare weg uit.

Gezien de bouwheer onvoldoende kan aantonen dat de wegenis effectief een privaat karakter heeft, dient de binnen deze aanvraag voorziene ontsluitingsweg als openbaar beschouwd te worden. Er kunnen door de private ontwikkelaar onvoldoende garanties geboden worden naar de toekomstige realisatie van dit uiteindelijke wegtracé in functie van het gemeentelijk wegnnet.

Hoewel de wegenissen in het binnengebied aansluiten op de voldoende uitgeruste wegen Lomolenstraat en Poekestraat, dient overeenkomstig artikel 4.3.5, §3 VCRO eerst een stedenbouwkundige vergunning bekomen te worden voor de aanleg van de wegenissen.

Gelet op het publiek karakter van de wegenis zal deze verantwoordelijkheden meebrengen voor de lokale overheid en dit los van de private eigendomsstructuur. Ook om deze reden lijkt een voorafgaande verkavelingsvergunning, waarbij de gemeenteraad uitspraak kan doen omtrent de wegenissen, dan wel een voorafgaande vergunning voor de wegenissen conform artikel 4.35, §3 VCRO, noodzakelijk.

De voorgestelde aanvraag is, gelet op de plaatselijke toestand, niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

II. TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING.

Zoals reeds besproken doorstaat de voorliggende aanvraag de legaliteitstoets niet. Een opportuniteitsafweging is dan ook niet aan de orde. Niettegenstaande gebeurt voor de voorliggende aanvraag de volgende toetsing:

De aanvraag stedenbouwkundige vergunning betreft het bouwen van 75 woningen langsheen een nog aan te leggen wegenis. Het betreft een inbreidingsproject in het centrum van Lotenhulle. Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 4,25 ha. Het binnengebied is op heden niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

Het projectgebied wordt omsloten door drie straten: de Kasteelstraat, de Poekestraat en de Lomolenstraat. Langsheen de straten treffen we een lintbebouwing aan van eengezinswoningen in een open tot halfopen bebouwingspatroon. Op diverse plaatsen zijn er nog duidelijke zichtassen vanuit deze straten naar het binnengebied aanwezig.

Het gebied bevat landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten die bijdragen tot de belevingswaarde van het centrum:

- *de kerkwegel liggende van de Lomolenstraat naar de Poekestraat*

- *de gedeeltelijke oude trambedding liggende van de Lomolenstraat richting Kasteelstraat*
- *weiden met grachten en typische streekeigen beplanting: wilgen en elzen*
- *de oude Molenhoeve (1832) aan de Lomolenstraat*
- *het glooiende terrein*
- *de omgevende groenvoorzieningen oa. Poeke kasteelpark*

Het terrein sluit aan tegen de weiden en achtertuinen van de woningen gelegen in de Lomolenstraat, Poekestraat en Kasteelstraat.

Op de terreingrens langsheen de trambedding waar de aanliggende gronden weiden zijn, wordt de bestaande rij knotwilgen doorgetrokken. Op de terreingrens palend aan de achtertuinen van de woningen in de Lomolenstraat, Kasteelstraat en de Poekestraat wordt een groengordel aangeplant zodat de inkijk verhinderd wordt. De woningen worden op minstens 8 meter van de terreingrens ingeplant.

De woningen op de noordelijke grens van het terrein worden mee in de glooiing van het terrein ingeplant. Zij zijn voorzien van groendaken. Zij groeien als het ware uit de terreinglooiing.

Door deze vormgeving wordt een natuurlijke overgang gecreëerd tussen omgeving, terrein naar bebouwing. Mede hierdoor wordt vermeden dat de geburen aldaar aan de Lomolenstraat op een muur kijken. Tevens verhogen de groendaken het 'groengevoel' van dit project.

Het woonuitbreidingsgebied bezit voldoende landschappelijke en natuurlijke waarden die een belangrijke meerwaarde bieden voor de woonkern van Lotenhulle, waardoor de invulling met nieuwe woningen niet kan worden aanvaard.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO dienen ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening gebracht te worden.

Zoals weergegeven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bevat het betreffende binnengebied een bijzondere landschappelijke waarde en is zij gelegen nabij het kasteelpark van Poeke. Een aansnijding hiervan werd dan ook niet aangewezen geacht om dit gebied zijn belangrijke agrarische, groene en recreatieve functie te doen behouden.

Heden dringt eenzelfde vaststelling zich op. Het ontwikkelen van het woonuitbreidingsgebied gelegen tussen de Lomolenstraat, de Kasteelstraat en de Poekestraat in Lotenhulle waarbij het bouwen van 75 nieuwe woningen aan een interne wegenis wordt vooropgesteld sluit niet aan bij het gemeentelijk beleid betreffende de invulling van de woonuitbreidingsgebieden.

De woonuitbreidingsgebieden zijn reservezones van het woongebied en een instrument tot het voeren van een woonbeleid. Een doordacht ruimtelijk beleid vereist dat het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden in de gemeente gekaderd dient te worden in het gemeentelijk beleid.

De ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied dient dan ook getoetst te worden aan de bepalingen opgenomen in de gemeentelijke woonbehoeftenstudie. In deze woonbehoeftenstudie is de ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied op korte termijn niet weerhouden. Het ruimtelijk beleid van de gemeente is er niet op gericht om het woonuitbreidingsgebied onmiddellijk te ontwikkelen.

Het voorwerp van de aanvraag betreft het bouwen van 75 woningen. Hiervoor worden maar liefst 11 bouwfases voorzien die een aanvang nemen van 2015 tot 2023. Het binnengebied zal door deze spreiding bijgevolg meer dan 10 jaar omgevormd worden tot een bouwwerf, hetgeen onaanvaardbaar is.

Het veld van de ruimtelijke ordening en de visies hierop zijn voortdurend in beweging. Het is bijgevolg niet opportuun om een vergunning af te leveren voor bouwwerken die slechts over 4 à 8 jaar aangevat zullen worden. Een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de omgeving op dit ogenblik zou alsdan reeds achterhaald zijn, waardoor een nieuwe beoordeling zich opdringt en het risico wordt gelopen dat de huidige beoordeling niet meer correct is.

Dergelijke werkwijze brengt een grote onzekerheid met zich mee.

Ook de draagkracht van dit binnengebied wordt overschreden door het inplanten van 75 gekoppelde ééngezinswoningen in dit waardevol binnengebied.

*Het aangevraagde stemt bijgevolg niet overeen met een goede ruimtelijke ordening.
..."*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 16 juli 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een verslag van 22 september 2014 dit administratief beroep niet in te willigen en als volgt een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

"...

Motivering

De watertoets

Het terrein ligt in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Gelet op de waterzieke ligging, en bij abstractie de watergevoelige ligging van nagenoeg het volledige binnengebied, is de nodige voorzichtigheid geboden.

De realisatie van het voorgestelde project zal een gewijzigd overstromingsregime veroorzaken.

Het is van belang dat de betrokken waterbeheerder over dit aspect een advies formuleert om de mogelijke effecten van de gewijzigde toestand te kunnen inschatten.

Om de invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies te kunnen inschatten is het advies van de waterbeheerder vereist, zoals voorzien in artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

Zoals vermeld in punt 1.2 stroomt het project af naar een waterloop van eerste categorie, nl. de Poekebeek onder het beheer van de VMM, en is bijgevolg het advies van de VMM vereist.

Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij werd in eerste aanleg niet gevraagd, dit betreft een procedurele fout die het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning in de weg staat.

Het alsnog vragen van dit advies heeft gelet op hetgeen volgt weinig zin.

De MER-toets

De aanvraag betreft het bouwen van 75 energiezuinige woningen, interne private wegenis en infrastructuurwerken: rioleringen, nutsvoorzieningen, elektriciteitscabine, collectieve groenvoorzieningen, speel- en ontspanningsplaatsen en groenaanplantingen.

Het project behoort tot bijlage III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage namelijk rubriek 10b “stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)”.

De ontheffingsaanvraag van het project werd toegestaan voor een periode van 4 jaar door het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid op 22 januari 2014.

Hieruit blijkt dat het project geen aanzienlijke negatieve gevolgen zal hebben voor het milieu en dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over dergelijke effecten zal bevatten.

De juridische aspecten

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

Bijgevolg zijn de motiveringen omtrent groepswoningbouw, structuurplanning, woonbehoeftestudies, omzendbrief RO/2002/03, ... niet aan de orde en dient de aanvraag beoordeeld op basis van de bepalingen van het BPA “Lomolenstraat – Kasteelstraat”, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 juni 1982. Het terrein is volgens dit BPA grotendeels ingekleurd als zone voor sociaal woonbeleid en betekent een verfijning van de bestemming volgens het gewestplan.

Appellant tekent evenwel bezwaar aan tegen de lezing van stedenbouwkundige voorschriften die de ontwikkeling van een gebied aan een specifieke actor of groep van actoren voorbehoudt.

Appellant vermeldt hierbij dat de verwijzing naar een sociaal woonbeleid geenszins inhoudt dat enkel sociale woningen in de zin van de Vlaamse Wooncode kunnen worden voorzien.

Appellant merkt terecht op dat het BPA niet oplegt om de ontwikkeling van het betrokken gebied aan één bepaalde actor toe te kennen en dat particulier initiatief niet uitgesloten is. Het kan bv. perfect dat een private actor de gewenste sociale bestemming realiseert, zoals door de aanvrager voorgesteld wordt.

Appellant is van mening dat de aard van de aanvraag, namelijk de realisatie van een groepswoningbouwproject, leidt tot een betaalbaar en sociaal aanbod.

Evenwel dient opgemerkt dat dergelijke visie niet verder wordt geconcretiseerd. Uit het dossier blijkt op geen enkele wijze dat wel degelijk een sociaal woonbeleid zal worden gerealiseerd conform de bestemmingsvoorschriften van het BPA.

Het aanbieden van duurzame woningen, waarbij milieubewust, energiezuinig, veilig en kindvriendelijk samenwonen in een groene omgeving centraal staan, betreft geen enkele garantie op een sociaal woonbeleid, het betreft enkel in eerste instantie een garantie op duurzaamheid. In onderhavig dossier kan niet miskend worden dat het verwerven van een eigen woning gekoppeld wordt aan een ruim aandeel gemeenschappelijke voorzieningen. Het dagdagelijkse onderhoud, herstellingen, heraanleg, straatverlichting, werking conciërge, ... van dit omvangrijk gemeenschappelijk gedeelte kan bezwaarlijk als realisatie van een sociaal woonbeleid aanzien worden. Ook de voorgestelde last (geconventioneerde woningen) komt hier bezwaarlijk aan tegemoet gelet op het feit dat dit enkel geldt bij aankoop.

Verder worden opmerkingen gemaakt over de gefaseerde uitvoering van de werken. In totaliteit worden 11 bouwfases voorgesteld en aanvrager geeft aan dat een woning verkocht wordt na realisatie van de betrokken fase en dat deze systematiek voor het volledige project wordt aangehouden.

Dergelijke gefaseerde opbouw en verkoop is evenwel verkavelingsplichtig. Enkel indien de woningen allen samen worden opgericht en samen met het gronddeel voor verkoop worden aangeboden is geen verkavelingsvergunning verplicht. De voorgestelde fasering van de werken valt hier niet onder en kan aanleiding geven dat slechts een gedeelte van het project wordt gerealiseerd waardoor de ruimtelijke coherentie met de rest van de omgeving verdwijnt.

Anderzijds zal de gefaseerde uitvoering aanleiding geven tot een uitvoeringstermijn van meer dan 10 jaar. Hierbij stelt zich de vraag of het nog opportuun is om nu een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor woningen waarvan vaststaat dat deze (in het beste geval) slechts na 10 jaar zullen gerealiseerd worden in een ruimtelijke context die volledig anders kan zijn.

De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.

In subsidiaire orde worden enkele ruimtelijke afwegingen geformuleerd.

Om betaalbare kavels te ontwerpen wordt in hoofdzaak de oppervlakte van de kavels beperkt, het merendeel van de kavels heeft een oppervlakte tussen 200 m² en 300 m². Om de gewenste bezetting te realiseren, met ééngezinswoningen met 3 of 4 slaapkamers, is hierbij vaak voorbijgegaan aan enkele algemeen gangbare inplantingsprincipes.

Uit het inplantingsplan blijkt dat de hoofdgebouwen vaak geen minimale bouwvrije strook van 3 m respecteren ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. In veel gevallen wordt de bouwvrije strook niet vermeld op de plannen of bedraagt deze minder dan 2,5 m.

Een nieuw ontworpen tuinzone met een breedte achteraan van amper 4 m kan bezwaarlijk als kwalitatief beschouwd worden.

De beperkte of in sommige gevallen onbestaande voortuinstrook is onvoldoende om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken en zal aanleiding geven tot straatparkeren, dat gezien de beperkte straatbreedte niet aangewezen is.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd

...

Na de hoorzitting van 30 september 2014 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 23 oktober 2014 ongegrond en weigert als volgt een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

2. Motivering

De watertoets

Het terrein ligt in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Gelet op de waterzieke ligging, en bij abstractie de watergevoelige ligging van nagenoeg het volledige binnengebied, is de nodige voorzichtigheid geboden.

De realisatie van het voorgestelde project zal een gewijzigd overstromingsregime veroorzaken.

Het is van belang dat de betrokken waterbeheerder over dit aspect een advies formuleert om de mogelijke effecten van de gewijzigde toestand te kunnen inschatten.

Om de invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies te kunnen inschatten is het advies van de waterbeheerder vereist, zoals voorzien in artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.

Zoals vermeld in punt 1.2 stroomt het project af naar een waterloop van eerste categorie, nl. de Poekebeek onder het beheer van de VMM, en is het bijgevolg het advies van de VMM vereist.

Het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij werd in eerste aanleg niet gevraagd, dit betreft een procedurele fout die het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning in de weg staat.

Het alsnog vragen van dit advies heeft gelet op hetgeen volgt weinig zin.

De MER-toets

De aanvraag betreft het bouwen van 75 energiezuinige woningen, interne private wegen en infrastructuurwerken: rioleringen, nutsvoorzieningen, elektriciteitscabine, collectieve groenvoorzieningen, speel- en ontspanningsplaatsen en groenaanplantingen.

Het project behoort tot bijlage III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage namelijk rubriek 10b “stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)”.

De ontheffingsaanvraag van het project werd toegestaan voor een periode van 4 jaar door het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid op 22 januari 2014.

Hieruit blijkt dat het project geen aanzienlijke negatieve gevolgen zal hebben voor het milieu en dat een project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over dergelijke effecten zal bevatten.

De juridische aspecten

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

Bijgevolg zijn de motiveringen omtrent groepswoningbouw, structuurplanning, woonbehoeftestudies, omzendbrief RO/2002/03, ... niet aan de orde en dient de aanvraag beoordeeld op basis van de bepalingen van het BPA "Lomolenstraat – Kasteelstraat", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 juni 1982. Het terrein is volgens dit BPA grotendeels ingekleurd als zone voor sociaal woonbeleid en betekent een verfijning van de bestemming volgens het gewestplan.

Appellant tekent evenwel bezwaar aan tegen de lezing van stedenbouwkundige voorschriften die de ontwikkeling van een gebied aan een specifieke actor of groep van actoren voorbehoudt.

Appellant vermeldt hierbij dat de verwijzing naar een sociaal woonbeleid geenszins inhoudt dat enkel sociale woningen in de zin van de Vlaamse Wooncode kunnen worden voorzien.

Appellant merkt terecht op dat het BPA niet oplegt om de ontwikkeling van het betrokken gebied aan één bepaalde actor toe te kennen en dat particulier initiatief niet uitgesloten is. Het kan bv. perfect dat een private actor de gewenste sociale bestemming realiseert, zoals door de aanvrager voorgesteld wordt.

Appellant is van mening dat de aard van de aanvraag, namelijk de realisatie van een groepswoningbouwproject, leidt tot een betaalbaar en sociaal aanbod.

Evenwel dient opgemerkt dat dergelijke visie niet verder wordt geconcretiseerd. Uit het dossier blijkt op geen enkele wijze dat wel degelijk een sociaal woonbeleid zal worden gerealiseerd conform de bestemmingsvoorschriften van het BPA.

Sociaal woonbeleid kan ook door een particulier initiatief ontwikkeld worden. Appellant verklaart dat het sociaal karakter zal gewaarborgd worden via een werkwijze vergelijkbaar met dat van het geconventioneerd wonen uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit aspect is in het aanvraagdossier evenwel onvoldoende uitgewerkt om nu reeds te kunnen besluiten dat het gevraagde in overeenstemming is met de geldende bepalingen

Uit het engagement van de aanvrager die expliciet stelt dat de brievenbussen zullen worden geplaatst aan de aansluiting met de Poekestraat, en dat op die plek ook de vuilnis zal worden geplaatst, blijkt ontegensprekelijk dat het hier gaat om een private wegenis.

Dergelijke wegenisontwikkelingen, die een volledig privaat karakter behouden, dienen dan ook niet aan de gemeenteraad voorgelegd te worden, aangezien het hier niet gaat om de openstelling van openbare wegen.

De goede ruimtelijke ordening

Om betaalbare kavels te ontwerpen wordt in hoofdzaak de oppervlakte van de kavels beperkt, het merendeel van de kavels heeft een oppervlakte tussen 200 m² en 300 m². Om de gewenste bezetting te realiseren, met ééngesinswoningen met 3 of 4 slaapkamers, is hierbij vaak voorbijgegaan aan enkele algemeen gangbare inplantingsprincipes.

Uit het inplantingsplan blijkt dat de hoofdgebouwen vaak geen minimale bouwvrije strook van 3 m respecteren ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. In veel gevallen wordt de bouwvrije strook niet vermeld op de plannen of bedraagt deze minder dan 2,5 m.

Een nieuw ontworpen tuinzone met een breedte achteraan van amper 4 m kan bezwaarlijk als kwalitatief beschouwd worden.

De beperkte of in sommige gevallen onbestaande voortuinstrook is onvoldoende om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken en zal aanleiding geven tot straatparkeren, dat gezien de beperkte straatbreedte niet aangewezen is.

Verder worden opmerkingen gemaakt over de gefaseerde uitvoering van de werken. In totaliteit worden 11 bouwfases voorgesteld en aanvrager geeft aan dat een woning verkocht wordt na realisatie van de betrokken fase en dat deze systematiek voor het volledige project wordt aangehouden.

Dergelijke gefaseerde opbouw en verkoop is evenwel verkavelingsplichtig. Enkel indien de woningen allen samen worden opgericht en samen met het gronddeel voor verkoop worden aangeboden is geen verkavelingsvergunning verplicht. De voorgestelde fasering van de werken valt hier niet onder en kan aanleiding geven dat slechts een gedeelte van het project wordt gerealiseerd waardoor de ruimtelijke coherentie met de rest van de omgeving verdwijnt.

Anderzijds zal de gefaseerde uitvoering aanleiding geven tot een uitvoeringstermijn van meer dan 10 jaar. Hierbij stelt zich de vraag of het nog opportuun is om nu een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor woningen waarvan vaststaat dat deze (in het beste geval) slechts na 10 jaar zullen gerealiseerd worden in een ruimtelijke context die volledig anders kan zijn.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter en de Leidend Ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed vorderen de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014, die daarbij het administratief beroep van de verzoekende partij en een stedenbouwkundige vergunning verleent voor de bouw van 11 ééngezinswoningen op de percelen gelegen te 9980 Aalter (Lotenhulle), Poekestraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie V, nummers 100d(deel) en 100e(deel). Die beroepen hebben als rolnummers 1415/0101/A/5/0111 en 1415/0086/A/5/0107.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter en de Leidend Ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed vorderen de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014, die daarbij het administratief beroep van de verzoekende partij inwilligt en een stedenbouwkundige vergunning verleent voor de uitvoering van riolerings- en omgevingswerken en de aanleggen van groenzones op de percelen gelegen te 9980 Aalter (Lotenhulle), Poekestraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 100d(deel) en 100e(deel). Die beroepen hebben als rolnummers 1415/0100/A/5/0112 en 1415/0102/A/5/0103.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van de formele motiveringsplicht, zoals bepaald in artikel 4.7.23, §1 VCRO.

Samengevat argumenteert de verzoekende partij dat de motivering van de bestreden beslissing met betrekking tot de onverenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening juridisch niet correct is, omdat het aangevraagde, maar met de bestreden beslissing geweigerd, project “groepswoningbouw” is.

Volgens de verzoekende partij maakt de verwerende partij met de bestreden beslissing enerzijds geen principiële bezwaren tegen het groepswoningbouwproject op zich, maar hanteert de verwerende partij anderzijds een visie die ruimtelijke zijstroken eist, hetgeen, volgens de verzoekende partij, *de iure* uitgesloten is in het concept “groepswoningbouw”.

De verzoekende partij verwijst daarvoor naar een arrest van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, van 5 december 2002 (R.v.St., nummer 113.331, nv Groeninghe Ververij).

Er wordt volgens de verzoekende partij maximaal ingezet op collectief groen met belangrijke collectieve groenpartijen, private tuinen die overvloeien in gemeenschappelijke groenzones, en een inplanting met zicht vanuit de woningen op een centrale weide.

De verwerende partij confronteert, volgens de verzoekende partij, met de bestreden beslissing de aanvraag bovendien helemaal niet met de nabije en ruimere omgeving, en beperkt zich tot een loutere en eenvoudige verwijzing naar een abstract gewenste breedte van bouwvrije tuinstroken, zonder rekening te houden met de plaatselijke gegevens, waarbij het project ingebed wordt in een zeer belangrijke groene ruimte, die collectief blijft.

De verwerende partij schendt, volgens de verzoekende partij, bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, flagrant de formele motiveringsplicht door:

- de aanvraag helemaal niet te toetsen aan de nabije en/of ruimere omgeving
- de bestaande plaatselijke toestand niet in rekening te brengen
- geen enkele referentie te maken naar de recent verleende vergunning voor een gelijkaardig ‘groepswoningbouwproject’, onmiddellijk aansluitend bij het terrein, waarop de aanvraag betrekking heeft

- in strijd met de plaatselijke toestand en de omgeving uit te gaan van een theoretische benadering van de nodige bouwvrije stroken en tuinstroken.

2.

De verwerende partij repliceert dat het arrest van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, waar de verzoekende partij naar verwijst, niet dienstig is, en er niet kan uit afgeleid worden dat 'groepswoningen' geen gangbare inplantingsstroken moeten hebben.

De verzoekende partij toont volgens de verwerende partij niet aan dat de toetsing van de aanvraag aan een goede ruimtelijke ordening daarover juridisch onjuist is.

Met betrekking tot de door de verzoekende partij beweerde feitelijke onjuistheid argumenteert de verwerende partij dat zij beslist heeft dat de aanvraag de toets met een goede ruimtelijke ordening niet doorstaat omwille van meerdere elementen, meer bepaald dat de kavels beperkt zijn, zodat alleen een winstgevende bezetting gerealiseerd kan worden door de gangbare inrichtingsprincipes met voeten te treden.

Wanneer een eerste toetsing met betrekking tot de direct aansluitende perceelsgrenzen al de onverenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening blootlegt, kan het de verwerende partij, volgens haar, niet verweten worden andere aspecten van een goede ruimtelijke ordening niet in detail te onderzoeken.

De inplanting van de woningen is, volgens de verwerende partij, wel degelijk een belangrijk aspect van een goede ruimtelijke ordening, ongeacht het groenaspect van de volledige ruimte.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota nog dat de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, duidelijk aangegeven heeft dat een 3 meter brede zijkavelstrook strijdig is met de filosofie van 'groepswoningbouw': het overall aanhouden van een zijkavelbreedte van 3 meter is, volgens de verzoekende partij, niet verenigbaar met het juridisch concept 'groepswoningbouw'.

Beoordeling door de Raad

1.

Krachtens artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO neemt de verwerende partij een beslissing over het administratief beroep op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, nadat zij, of haar gemachtigde, de betrokken partijen gehoord heeft.

In het tweede middel van de verzoekende partij is niet duidelijk te lezen hoe de verwerende partij, volgens de verzoekende partij, met de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §1 VCRO schendt.

2.

Zoals echter ook blijkt uit de repliek van de verwerende partij, kan uit de opbouw van het tweede middel van de verzoekende partij afgeleid worden dat de verzoekende partij aan de verwerende partij een kennelijk onzorgvuldige beoordeling van een goede ruimtelijke ordening verwijt, met betrekking tot het concept "groepswoningbouw", en omdat de verwerende partij de in de nabije omgeving bestaande toestand niet afdoende bij de beoordeling van de aanvraag betreft.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO bepaalt onder meer:

“ ...

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

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

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

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

...

Uit § 2, eerste lid, 1° en 2° volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, bij het beoordelen van de verenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, aandacht moet besteden aan de relevante aandachtspunten, zoals bepaald in 1°, en aan de in de omgeving bestaande toestand.

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor de aanvraag onderzocht moeten worden.

Het is de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om, overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO, concreet te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid, die daarbij een discretionaire bevoegdheid heeft.

Bij de uitoefening van het wettigheidsstoezicht op de bestreden beslissing is de Raad alleen bevoegd te onderzoeken of de administratieve overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk uitgeoefend heeft, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct beoordeeld heeft en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

Een beslissing is kennelijk onredelijk wanneer de Raad oordeelt dat ze dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, dezelfde beslissing zou nemen.

3.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing over de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening:

“ ...

Om betaalbare kavels te ontwerpen wordt in hoofdzaak de oppervlakte van de kavels beperkt, het merendeel van de kavels heeft een oppervlakte tussen 200 m² en 300 m². Om de gewenste bezetting te realiseren, met ééngezinswoningen met 3 of 4 slaapkamers, is hierbij vaak voorbijgegaan aan enkele algemeen gangbare inplantingsprincipes.

Uit het inplantingsplan blijkt dat de hoofdgebouwen vaak geen minimale bouwvrije strook van 3 m respecteren ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. In veel gevallen wordt de bouwvrije strook niet vermeld op de plannen of bedraagt deze minder dan 2,5 m.

Een nieuw ontworpen tuinzone met een breedte achteraan van amper 4 m kan bezwaarlijk als kwalitatief beschouwd worden.

De beperkte of in sommige gevallen onbestaande voortuinstrook is onvoldoende om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken en zal aanleiding geven tot straatparkeren, dat gezien de beperkte straatbreedte niet aangewezen is.

...”

De verwerende partij stelt derhalve in de bestreden beslissing niet alleen dat het voorgesteld ontwerp niet kwalitatief is omwille van een bouwvrije strook van minder 3 meter, maar tevens omwille van de beperkte breedte achteraan de ontworpen tuinzone en de beperkte mogelijkheden om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken.

De verzoekende partij moet de kennelijke onredelijkheid van de bestreden beslissing bewijzen, maar bekritiseert de bestreden beslissing niet met betrekking tot de niet-kwalitatieve invulling van de ontworpen tuinzone en het parkeren, zodat zij de kennelijke onredelijkheid van de motivering van de bestreden beslissing met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening niet aantoonst.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij met de bestreden beslissing wel degelijk de in de omgeving bestaande toestand als volgt beknopt beschrijft:

“ ...

Uit het ingestelde onderzoek blijkt dat het eigendom gelegen is in de deelgemeente Lotenhulle en betrekking heeft op het grootste gedeelte van het nog niet aangesneden binnengebied achter de lintbebouwing langs de wegen Poekestraat, Kasteelstraat en Lomolenstraat. Het volledige binnengebied bestaat uit een weiland en cultuurgronden en is verweven met grachten, een buurtweg en een oude trambedding. [...]

Het eigendom maakt langs de oostzijde rechtstreekse verbinding met de Lomolenstraat, langs de westzijde wordt aangesloten op de Poekestraat via de kadastrale percelen nrs. 100d en 100e. Voor de ontwikkeling van deze percelen werd recent door deputatie een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 11 eengezinswoningen langs een nieuw aan te leggen private ontsluitingsweg (ref. R02/33-14/B.02-316&317).

De omgevende wegen zijn bebouwd met een residentiële bebouwing. Deze bebouwing is heterogeen en bestaat uit een mix van traditionele en moderne bouwstijlen in open en halfopen bebouwingstypologie. Aan de overzijde van de Poekestraat ligt het kasteelpark van het Kasteel van Poeke.

...”

Rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand betekent niet dat de verenigbaarheid van een aangevraagd project met een goede ruimtelijke ordening op zich, in het bijzonder het intrinsiek kwalitatief karakter van het project, niet beoordeeld kan worden.

Aan de verwerende partij kan niet verweten worden de verenigbaarheid van het aangevraagd project met de ruimere omgeving niet in detail te onderzoeken, wanneer zij vaststelt dat het project op zich niet kwalitatief is en geen blijk geeft van een goede ruimtelijke ordening van het gebied.

Dat is niet anders wanneer en/of omdat de aanvraag groepswooningbouw als voorwerp heeft.

De Raad verwerpt dan ook het tweede middel.

B. Eerste en derde middel

De motivering van de bestreden beslissing met betrekking tot de onverenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening volstaat om de bestreden weigeringsbeslissing te dragen.

De Raad oordeelt dat het draagkrachtig motief van de bestreden beslissing met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening niet kennelijk onredelijk is, zodat een eventuele heroverweging, als gevolg van een vernietiging op basis van haar eerste en/of derde middel, de verzoekende partij niet het verwachte resultaat, namelijk het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning door de verwerende partij, kan opleveren.

Het eerste en het derde middel moeten derhalve eveneens worden verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 augustus 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De dienstdoend voorzitter van de vijfde kamer,

Stephanie SAMYN

Eddy STORMS