

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0223 van 4 juni 2012
in de zaak 2010/0609/A/1/0566

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Limburg

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Lieve DEHAESE
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Luikersteenweg 187
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de nv [REDACTED], met zetel te [REDACTED]

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 5 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 27 mei 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heusden-Zolder van 8 februari 2010, waarbij een verkavelingsvergunning wordt geweigerd, gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een vergunning verleend voor het verkavelen in loten 1 tot en met 12 en 14 tot en met 21, en een vergunning geweigerd voor lot 13.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

Bij beschikking van 19 september 2011 heeft de voorzitter van de Raad de behandeling van de zaak, die aanvankelijk toegewezen was aan de derde kamer, omwille van de samenhang met de reeds eerder aan de eerste kamer toegewezen zaak met rolnummer 2010/0560/A/1/0536, toegewezen aan de eerste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 oktober 2011, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Rani DEWIT, die loco advocaat Lieve DEHAESE verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, evenals de heer ■■■■■, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De nv ■■■■■ vraagt met een op 14 juli 2010 en 2 augustus 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 8 september 2010 vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, voor de behandeling van de vordering tot vernietiging, maar wel nog een afschrift van haar actueel geldende statuten, evenals van de beslissing van het bevoegde orgaan om in rechte te treden voor de Raad, dient bij te brengen, waarna de Raad de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst definitief zal beoordelen.

De verzoekende partij tot tussenkomst heeft bij gewone brief van 21 september 2010 en bij aangetekende brief van 4 oktober 2010 een afschrift van haar statuten en van de beslissing om in rechte te treden bezorgd en daaruit blijkt dat de raad van bestuur van de tussenkomende partij op 9 juli 2010 beslist heeft om tussen te komen in de procedure.

De Raad oordeelt daarom dat het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk is.

IV. FEITEN

Op 25 juni 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heusden-Zolder een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning.

Het plangebied is omsloten door de [REDACTED] te Heusden-Zolder.

De aanvraag beoogt een gedeeltelijke ontbossing (2995 m²) in functie van 21 loten in het binnengebied ten zuiden van de [REDACTED], langs een te realiseren ontsluitingsweg die aansluit op de doodlopende woonstraat [REDACTED], die - op twee percelen na - volledig bebouwd is: lot 13 wordt voorgesteld als een projectzone voor 4 grondgebonden woningen.

De gemeenteraad keurt tijdens de zitting van 26 november 2009 het rooilijnplan goed.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan 'Hasselt-Genk', gelegen in woongebied.

De percelen zijn 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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 augustus tot en met 14 september 2009 dienen buurtbewoners acht bezwaarschriften in.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 12 augustus 2009 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening brengt op 10 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 7 december 2009 brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heusden-Zolder een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 24 december 2009 een gunstig advies uit mits betaling van een boscompensatie.

De verzoekende partij verleent op 28 januari 2010 volgend ongunstig advies:

“...

Overwegende dat het voorzien van woningen op deze locatie aanvaardbaar is; dat het echter een vrij smalle strook is, geklemd tussen bestaande bebouwingen waardoor de effectieve ontwikkeling bemoeilijkt wordt; dat er enkel bebouwing mogelijk is langs één zijde van de nieuwe insteekweg; dat bovendien de ontsluiting enkel mogelijk is via [REDACTED]; dat de nieuwe insteekweg omwille van de beperkte breedte van het gebied, dicht tegen de bestaande kavels komt te liggen en hierdoor privacyhinder veroorzaakt;

Overwegende dat de nieuwe wegenis beperkt is tot een insteek met twee doodlopende straten, eindigend op een pijpenkop; dat enkel wat randgroen voorzien wordt op restgronden langs de weg en een haag langs de bestaande, bebouwde percelen; dat dit geen kwalitatief openbaar domein vormt;

Overwegende dat verschillende loten zeer beperkt in oppervlakte zijn met beperkte perceelsbreedte en –diepte, onder andere de loten 1, 2, 3, 4, 6, 8, 16, 17 en 18; dat hierdoor de kwaliteit van de loten onvoldoende is en er privacyhinder voor de aanpalende percelen wordt gecreëerd (inkijk, bezonning, ...);

Overwegende dat lot 13 een bouwblok voorziet met 4 grondgebonden woningen; dat dit een vreemde bebouwingsvorm is binnen de voorgestelde verkaveling;

Overwegende dat dezelfde opmerkingen reeds gemaakt werden tijdens het vooroverleg van 03/09/2009; dat voorgesteld werd om, in functie van het creëren van een meer kwalitatief openbaar domein, bijvoorbeeld de loten op het einde van de pijpenkoppen...;

dat het aantal woongelegenheden op lot 13 beperkt moet worden tot 2 à 3 waardoor aan de voorzijde een groter gedeelte kan opgenomen worden in het openbaar domein zodat het knooppunt van de insteekweg en de 2 doodlopende straten kunnen omgevormd worden tot een kwalitatief centraal plein;

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heusden-Zolder weigert bijgevolg op 8 februari 2010 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 22 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 2 april 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren, met als motivering:

“ ...

Het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt bijgetreden omwille van de volgende ruimtelijke tekortkomingen in het ontwerp:

- *De wegenconfiguratie: als wegenis worden twee pijpenkoppen van 5 meter breedte en met een lengte van respectievelijk 200 meter en 90 meter voorzien, aansluitend op de bestaande pijpenkop met een lengte van 160 meter (■■■■■). Hierdoor ontstaat een ingewikkelde en lange stegenstructuur waarbij uitgaand verkeer het toekomstig verkeer zal hinderen, en waarvan de kostelijke uitrusting slechts aan één zijde kan benut worden voor te realiseren woningen. Inzake wegenis is het ontwerp derhalve louter gebaseerd op toevallige eigendornstoestanden en zeker niet als kwaliteitsvol te beschouwen. De ontworpen ontsluiting zal ook de woonkwaliteit van de woningen op de percelen ■■■■■ en ■■■■■ op de kop van de ■■■■■ in het gedrang brengen.*

Terzake werd de bestaande toestand niet aangeduid op het verkavelingsplan.

Inzake het wegenisontwerp zijn de ingediende bezwaren bij te treden.

- *De kavelverdeling: het ontwerp voorziet 2 kavels van nog geen 3 are oppervlakte (loten 1 en 2) en 4 kavels van nog geen 4 are oppervlakte. Op een lot van 14 are (lot 13) worden dan nog eens 4 woningen voorzien (dus één per 3,5 are). Deze verdeling geeft aanleiding tot een stedelijke verdichting van 25 á 28 woningen/ha hetgeen in de betrokken bebouwde omgeving met huiskavels van minstens 18 X 50 meter niet integreerbaar is. Terzake zijn de bezwaren bij te treden.*
- *De configuratie van de kavels: sommige ontworpen bouwloten zijn louter restpercelen zonder samenhang met de verkaveling. Zie terzake respectievelijk lot 21 en de loten 1 en 2, de laatste aansluitend op een parkeerplaats. De bestaande parkeerplaats geeft het ontwerp ook niet de minste kwaliteit.*

- *De bebouwing:* door de beperkte oppervlakte van sommige kavels wordt een bebouwing voorzien tot op 6 á 8 meter van de achterste kavelgrens (zie de loten 15, 16, 17, 18, 19 en 20; en de loten 6, 8, 9 en 13). Door het feit dat de voorschriften van de verkaveling als bouwtype verdiepingswoningen bepalen, ontstaat door een inplanting op korte afstand van de achterste perceelsgrens privacyhinder voor de tuinen van de woningen langs [REDACTED]. Terzake zijn de bezwaarschriften bij te treden.

Samengevat kan worden gesteld dat het verkavelingsontwerp geen duurzame en kwaliteitsvolle oplossing biedt voor de verdere invulling van het woongebied tussen de [REDACTED], de [REDACTED] en [REDACTED]. De ambities wat betreft de woondichtheid op deze percelen moeten worden beperkt ofwel moeten andere eigendommen in een nieuw verkavelingsvoorstel worden betrokken.

De bezwaarschriften dienen bijgetreden.

...

Na de hoorzitting op 13 april 2010 en na bijkomende informatie van de tussenkomende partij in verband met de berekening van de woondichtheid, beslist de verwerende partij op 27 mei 2010 om het beroep deels in te willigen en enerzijds onder voorwaarden een vergunning te verlenen voor het verkavelen in loten 1 tot en met 12 en 14 tot en met 21 en anderzijds een vergunning te weigeren voor lot 13.

De verwerende partij overweegt daarbij:

“ ...

Gelet op het onderzoek dat ter plaatse werd ingesteld;

Gelet op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 2 april 2010;

... ”

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen de verkavelingsaanvraag gunstig adviseerde en de bezwaren weerlegt, maar de vergunning weigert op ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar;

Overwegende dat de deputatie het advies van het college van burgemeester en schepenen van 7 december, 2009 en de daarin geformuleerde weerlegging van de bezwaren grotendeels bijtreedt en zich erbij aansluit voor wat betreft volgende aspecten:

1. De bezwaarindieners stellen dat de extra wooneenheden extra verkeersdrukte en verkeersonveiligheid zullen veroorzaken. De verkaveling werd ter advies voorgelegd aan de mobiliteitscel van de gemeente. Dit advies was gunstig. Dit bezwaar is niet als dusdanig tegen het ontwerp gericht maar er bestaan verkeerstechnische oplossingen indien dit nodig mocht zijn.

2. De bezwaarindieners stellen dat de afstand van de nieuwe toegangsweg tot de zijdelingse perceelgrenzen te beperkt is. De woning op [REDACTED] is op 3m van de zijdelingse perceelsgrens gelegen. Hier wordt een haag voorzien om de hinder te beperken. De woning op [REDACTED] is op ca. 18m van de voorste perceelsgrens gelegen. De bestaande groenstrook blijft behouden en er wordt een berm met bomen voorzien. Het bezwaar is ongegrond.

3. Er is bezwaar tegen het verwijderen van de bomen. De voorliggende percelen zijn in het gewestplan vastgelegd als woongebied. De bestemming is hier wonen. Het perceel is

reeds volledig omsloten door bebouwing. Door hier woningen te voorzien kunnen er elders grotere eenheden open ruimte gevrijwaard blijven die vanuit milieustandpunt (mens, landschap, natuur) een grotere waarde hebben. De verkavelaar dient het bos dat verdwijnt te compenseren. Het 'bos' bestaat vooral uit dennenbomen die langs de grens zijn aangeplant en de indruk van een bos geven.

Het bezwaar is ongegrond.

4. De bezwaarindieners hebben vragen bij het gebruik van de speelweide. De verkavelaar legt het speelplein aan als een grasveld. Later wordt het openbaar domein overgedragen aan de gemeente. Dan wordt er een overleg georganiseerd met de omwonenden om een speelplein aan te leggen naar de noden en behoefte van de kinderen in de buurt. Dit bezwaar is niet als dusdanig tegen het ontwerp gericht en kan in de toekomst in samenspraak met de buurt en de gemeente opgelost worden.

5. De waardevermindering van de eigendom is geen element dat betrekking heeft op de ruimtelijke ordening. Hier dient niet over beraadslaagd te worden.

6. De bezwaarindieners stellen dat de voorziene hagen voldoende hoog moeten zijn. De verkavelaar voorziet in de aanleg en de aanplanting van het openbaar domein. Later wordt het openbaar domein overgedragen aan de gemeente. Dan kan in samenspraak met de gemeente de snoeihoogte bepaald worden. Dit bezwaar is niet als dusdanig tegen het ontwerp gericht en kan in de toekomst in samenspraak met de gemeente opgelost worden.

7. De bezwaarindieners stellen dat de toegestane 2 bouwlagen privacyhinder veroorzaken naar de omliggende woningen die slechts 1,5 bouwlagen hoog zijn en dat de kleine percelen voor extra achterburen en inkijk zorgen. In het kader van de EPB-wetgeving en het duurzaam gebruik van de ruimte is men genoodzaakt om compacter te bouwen (bouwen in de hoogte in plaats van een grotere grondoppervlakte). Een bouwhoogte van 2 bouwlagen is in deze omgeving aanvaardbaar. Voor lot 18 en 17 is de afstand tot de achterste perceelsgrens slechts 6m. Deze woningen zijn echter zijdelings georiënteerd en tijdens de bouwaanvraag dient extra aandacht besteed te worden aan het voorkomen van inkijk. Voor de andere percelen is de gemiddelde afstand tot de achterste perceelsgrens ruimer. Dit bezwaar is deels gegrond maar hier kan men aan tegemoetkomen door het opleggen van de voorwaarde dat bij de bouwaanvragen de nodige aandacht moet gegeven worden aan de privacy naar de omliggende bebouwing.

8. De bezwaarindieners stellen dat de verkaveling reeds te koop werd aangeboden. De loten mogen pas verkocht worden na de goedkeuring van de verkaveling en als voldaan is aan alle voorwaarden en lasten opgelegd in de vergunning. Dit bezwaar is niet tegen het ontwerp gericht en wordt niet weerhouden.

9. De bezwaarindieners stellen dat het stuk grond in het gemeentelijk structuurplan aangeduid wordt als niet wenselijk of niet rendabel. De grond wordt in het structuurplan beschouwd als niet rendabel om te ontwikkelen omwille van de eigendomsstructuur en de ontsluiting. Dit betekent niet dat de grond niet mag worden aangesneden. Het bezwaar is ongegrond.

10. De bezwaarindieners stellen dat er een overaanbod is aan woongelegenheden in Boekt, dat deze woonkern te snel groeit en dat dit capaciteitsproblemen geeft voor sport en recreatieruimte. Dit bezwaar is niet tegen het ontwerp gericht en wordt niet weerhouden.

11. De bezwaarindieners stellen dat door de extra woningen er problemen kunnen ontstaan met de waterhuishouding en de capaciteit van de riolering. Voor de waterhuishouding is er advies gevraagd aan de Vlaamse milieumaatschappij en de dienst patrimonium van de gemeente. Beide adviezen zijn gunstig. Er wordt een gescheiden rioleringstelsel voorzien en het overtollige regenwater wordt gebufferd op het perceel. De dienst patrimonium stelt dat de riolering moet aangesloten worden op [REDACTED]. Het bezwaar is ongegrond.

12. De bezwaarindieners stellen dat de bijkomende woningen extra geluidshinder zullen veroorzaken bovenop de reeds aanwezig hinder van de winkel en het tankstation langs de [REDACTED]. In de verkaveling is de hoofdbestemming residentieel, nevenbestemmingen zijn enkel toegestaan als er geen hinder voor de normale woonkwaliteit wordt veroorzaakt. Het bezwaar is ongegrond.

Overwegende dat de deputatie de bezwaarindieners deels bijtreedt wanneer zij stellen dat de woondichtheid te hoog is en de percelen te klein zijn; dat gemeenten in het buitengebied dienen te streven naar een dichtheid van 15 woningen/ha; dat volgens de door de aanvrager bijgebrachte gegevens de ontworpen woondichtheid in de verkaveling 16,7 woningen/ha bedraagt hetgeen nog aanvaardbaar is in de bestaande eerder landelijke bebouwingsconfiguratie; dat evenwel in het ontwerp voor één lot van 14 are (lot 13) een bebouwing van 4 woningen wordt voorzien (dus één per 3,5 are); dat deze bebouwing aanleiding zal geven tot een stedelijke verdichting hetgeen in de betrokken bebouwde omgeving met huiskavels van minstens 18 X 50 meter niet integreerbaar is;

dat terzake de bezwaren bij te treden zijn; dat de deputatie derhalve lot 13 uit de verkaveling sluit.

...”

De verwerende partij koppelt de volgende voorwaarden aan de vergunning voor de loten 1 tot en met 12 en 14 tot en met 21:

“ ...

- dat de stedenbouwkundige voorschriften vermeld in bijlage gevolgd worden;
- dat een kavel uit de verkaveling enkel kan verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven. (artikel 4.2.16. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening);

- *dat de individuele woningen overeenkomstig onderstaande aandachtspunten moeten ontworpen worden:*
 - *hemel- en afvalwater moeten gescheiden worden aangesloten door middel van kleurcodering op RWA riolering (regenwaterafvoer - blauw) respectievelijk DWA riolering (droogweerafvoer - rood/bruin);*
 - *de afwatering moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening;*
 - *per woning moet een hemelwaterput worden aangelegd; hergebruik van hemelwater uit de hemelwaterputten is verplicht;*
 - *verharde oppervlakken voor opritten en parkings worden bij voorkeur waterdoorlatend aangelegd of wateren af naar de onverharde randzones;*
 - *onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bij dit besluit gevoegd en door het agentschap Bos en Groen goedgekeurd compensatieformulier (ref. COMP/09/0239/LI.). De verkavelingsvergunning laat slechts vervreemding van een kavel toe nadat volledige compensatie voor ontbossing werd gegeven (artikel 4.2.19. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).*
- ...

Dit is de bestreden beslissing, waarvan ook buurtbewoners de vernietiging vragen in een zaak, bij de Raad gekend onder het rolnummer 2010/0560/A/1/0536.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een brief van 3 juni 2010 (datumstempel onderaan) betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 2 juli 2010.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij geen procesbevoegdheid heeft omdat zij optreedt als ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed dat niet over rechtspersoonlijkheid beschikt.

Het aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar door artikel 4.8.16, §1 VCRO toegekende belang volstaat volgens de verwerende partij niet om de verzoekende partij procesbevoegd te maken.

De verwerende partij voert aan dat de verzoekende partij niet in de plaats kan treden van het Vlaamse Gewest en verwijt de verzoekende partij tevens een gebrek aan procesbekwaamheid. In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO haar de bevoegdheid geeft om een beroep in te stellen bij de Raad, zodat de verzoekende partij niet louter een belanghebbende is, maar ook bevoegd is om een beroep in te stellen: haar procesbevoegdheid is, volgens de verzoekende partij, dan ook uitdrukkelijk geregeld.

Beoordeling door de Raad

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1 VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In een enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1^ob en artikel 4.3.1, §2, 1^o en 2^o VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het materieel motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij stelt als volgt dat de aanvraag niet past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader, omdat de uitvoeringswijze niet bestaanbaar is met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving:

“ ...

- *Tussen de bestaande bebouwingen is slechts een vrij smalle strook voorhanden waardoor de effectieve ontwikkeling bemoeilijkt wordt. Er is enkel bebouwing mogelijk langs één zijde van een nieuwe insteekweg. Bovendien is de ontsluiting enkel mogelijk via [REDACTED], waarbij de nieuwe insteekweg omwille van de beperkte breedte van het gebied, dicht tegen de bestaande kavels komt te liggen en hierdoor privacyhinder veroorzaakt.*
- *De nieuwe wegenis is beperkt tot een insteek met twee doodlopende straten, eindigend op een pijpenkop. Er wordt enkel wat randgroen voorzien op restgronden langs de weg en een haag langs de bestaande, bebouwde percelen, dit vormt geen kwalitatief openbaar domein.*
- *Verschillende loten zijn zeer beperkt in oppervlakte met beperkte perceelsbreedte en -diepte, onder andere de loten 1, 2, 3, 4, 6, 8, 16, 17 en 18, waardoor de kwaliteit van de loten onvoldoende is en er privacyhinder voor de aanpalende percelen wordt gecreëerd (inkijk, bezonning, ...).*

De woondichtheid is te hoog en de percelen zijn te klein. In het buitengebied dienen de gemeenten te streven naar een dichtheid van 15 woningen/ha. Volgens de door de aanvrager bijgebrachte gegevens bedraagt de ontworpen woondichtheid in de verkaveling 16,7 woningen/ha.

Ten onrechte overweegt het bestreden besluit terzake dat dit nog aanvaardbaar zou zijn "in de bestaande eerder landelijke bebouwingsconfiguratie".

- *Lot 13, welk door de deputatie uit de verkaveling werd gesloten, voorzag een bouwblok met 4 grondgebonden woningen. Dit is inderdaad een vreemde bebouwingsvorm binnen de voorgestelde verkaveling. Door het uitsluiten van lot 13 uit de verkaveling blijft echter een gedeelte van de ruimtelijke ordening van het gebied onbepaald. Verkavelingen van binnengebieden dienen een visie voor het totale gebied voor te stellen zodat de beschikbare ruimte optimaal wordt benut.*
- *Dezelfde opmerkingen werden reeds gemaakt tijdens het vooroverleg van 03/09/2009: stuk 8 administratief dossier.*

Er werd o.a. voorgesteld om, in functie van het creëren van een meer kwalitatief openbaar domein, een aantal loten hierbij te betrekken, bijvoorbeeld de loten op het einde van de pijpenkoppen (loten 1 tot en met 4, lot 17, ...). Het voorgestelde lot 13 ligt o.a. ook op het knooppunt van de insteekweg en de 2 doodlopende straten en kan (gedeeltelijk) opgenomen worden in het openbaar domein om alzo een kwalitatief centraal plein te vormen.

- *De bezwaren die ingediend werden naar aanleiding van het openbaar onderzoek zijn deels gegrond. Deze bezwaren handelen immers over de verschillende te kleine percelen, privacyhinder en de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden van dit smalle binnengebied. Ze sluiten aan met de voornoemde bemerkingen en kunnen bijgetreden worden.*

De deputatie houdt hier geen of alleszins onvoldoende rekening mee. Het bestreden besluit beperkt zich door te verwijzen naar het advies van het college van burgemeester en schepenen van 07.12.2009 en de daarin geformuleerde weerlegging van de bezwaren.

De overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening werd in het bestreden besluit niet, minstens niet afdoende, onderzocht en gemotiveerd.

De aanvraag dient beoordeeld te worden 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.

De vergunningverlenende overheid dient bij de beoordeling van het aangevraagde rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen.

...

De verwerende partij antwoordt hierop:

" ...

3 Ons college wenst op het enig middel van de verzoekende partij het volgende te antwoorden:

3.1 de insteekweg ligt dicht tegen de bestaande kavels en veroorzaakt hierdoor privacyhinder

Dit argument dat ook door de bezwaarindieners werd verwoord, werd in de bestreden beslissing reeds weerlegd. Bij het begin van de nieuw aan te leggen weg wordt immers een bestaande groenstrook behouden en een berm voorzien met bomen. Bovendien wordt er langs de bestaande bebouwde percelen een haag voorzien om eventuele hinder te beperken. Ons college heeft dit bezwaar om deze redenen als ongegrond verworpen. De weerlegging van dit bezwaar werd expliciet opgenomen in het bestreden besluit, zoals ook blijkt sub 2. Het bezwaar werd hierdoor op afdoende wijze weerlegd. Het door de verzoekende partij aangehaalde argument kan dan ook niet gevolgd worden.

3.2 er is geen kwalitatief openbaar domein voorzien

Ook dit argument van de verzoekende partij werd in de bestreden beslissing besproken. In tegenstelling tot wat door de verzoekende partij wordt gesteld, werd in de verkaveling niet enkel wat randgroen voorzien en een haag. Er zullen nieuwe bomen worden ingeplant en er zal ook een speelweide worden aangelegd. Deze speelweide zal aanvankelijk aangelegd worden als een grasveld. Wanneer het openbaar domein echter is overgedragen aan de gemeente, kan de inrichting van dit speelplein altijd nog aangepast worden aan de noden en behoeften van de kinderen van de buurt. Dit argument van de verzoekende partij kan dan ook niet worden weerhouden, zoals blijkt uit de motivering van het bestreden besluit.

3.3 de woondichtheid is te hoog

In de bestreden beslissing werd omtrent de woondichtheid het volgende opgenomen:

“Overwegende dat de deputatie de bezwaarindieners deels bijtreedt wanneer zij stellen dat de woondichtheid te hoog is en de percelen te klein zijn; dat gemeenten in het buitengebied dienen te streven naar een dichtheid van 15 woningen/ha; dat volgens de door de aanvrager bijgebrachte gegevens de ontworpen woondichtheid in de verkaveling 16,7 woningen/ha bedraagt hetgeen nog aanvaardbaar is in de bestaande eerder landelijke bebouwingsconfiguratie; dat evenwel in het ontwerp voor één lot van 14 are (lot 13) een bebouwing van 4 woningen wordt voorzien (dus één per 3,5 are); dat deze bebouwing aanleiding zal geven tot een stedelijke verdichting hetgeen in de betrokken bebouwde omgeving met huiskavels van minstens 18 X 50 meter niet integreerbaar is; dat ter zake de bezwaren bij te treden zijn; dat de deputatie derhalve lot 13 uit de verkaveling sluit;”

Hieruit blijkt dat ons college het argument in verband met de woondichtheid in het bestreden besluit reeds heeft behandeld. Het bezwaar in verband met de woondichtheid werd door ons college gedeeltelijk gevolgd. Ons college blijft ook bij dit standpunt. De bebouwing voorzien op lot 13 is volgens ons college niet aanvaardbaar. Aangezien de voorziene bebouwing op lot 13 aanleiding geeft tot een stedelijke verdichting die niet integreerbaar is in de omgeving, heeft ons college beslist lot 13 uit de verkaveling te sluiten. Hierdoor komt de woondichtheid van de betreffende verkaveling die volgens de gegevens van de aanvrager 16,7 woningen/ha bedraagt, nog dichter te liggen bij het streefcijfer van 15 woningen/ha zoals vermeld in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Ons college is van oordeel dat het ontwerp, met uitzondering van lot 13, en de hierdoor gecreëerde woondichtheid ter plaatse kan aanvaard worden. Het streefcijfer van 15 woningen/ha wordt immers benaderd.

Uit de bovenvermelde overwegingen van het bestreden besluit blijkt dat ons college het verkavelingsplan zorgvuldig heeft bestudeerd en dat ons college heeft gemotiveerd waarom de bebouwing op lot 13 moet worden uitgesloten uit de verkaveling. De bebouwing op de andere loten, waarbij de woondichtheid in de buurt ligt van het streefcijfer van 15 woningen/ha, kan volgens ons college wel aanvaard worden.

In het bestreden besluit wordt dit onderdeel van het enig middel van de verzoekende partij op afdoende wijze weerlegd. Dit onderdeel moet dan ook als ongegrond worden verworpen.

3.4 door het uitsluiten van lot 13 uit de verkaveling blijft een gedeelte van de ruimtelijke ordening van het gebied onbepaald

Zoals blijkt uit de uitzetting sub 3.3 is de voorziene bebouwing op lot 13 niet integreerbaar in de omgeving. Dit bevestigt de verzoekende partij ook in haar verzoekschrift. Het is dan ook logisch dat ons college besloten heeft lot 13 uit de verkaveling te sluiten. Dit zou volgens de verzoekende partij tot gevolg hebben dat de ruimtelijke ordening voor dit deel onbepaald blijft. Dit is echter niet correct. Het blijft immers een perceel grond dat gelegen is in woongebied en in de toekomst voor woningbouw in aanmerking komt. Indien er door de aanvrager een nieuw voorstel van bebouwing van het betreffende perceel wordt voorgelegd, zal de vergunningverlenende overheid over de verenigbaarheid ervan met de plaatselijke aanleg oordelen en zal deze overheid hierbij rekening houden met de omliggende bebouwing. Het is echter niet aan ons college om wanneer het een lot uit een verkaveling uitsluit om hiervoor zelf een alternatieve invulling op te leggen. Het is de aanvrager die moet beslissen hoe hij het betreffende perceel wenst te ontwikkelen en de vergunningverlenende overheid oordeelt of het ingediende voorstel al dan niet kan aanvaard worden. De uitsluiting van lot 13 uit de verkaveling heeft dus niet tot gevolg dat deze ruimte niet meer goed zou kunnen benut worden. Het argument van de verzoekende partij kan niet bijgetreden worden. Ook dit onderdeel van het enig middel van de verzoekende partij moet als ongegrond worden verworpen.

3.5 er werd geen of alleszins onvoldoende rekening gehouden met de ingediende bezwaren

Uit de motivering van de bestreden beslissing, zoals vermeld sub 2, blijkt overduidelijk dat de verzoekende partij volkomen ten onrechte stelt dat er geen rekening zou gehouden zijn met de ingediende bezwaren. De verschillende elementen die in de bezwaarschriften werden aangeklaagd, worden in de bestreden beslissing uitgebreid besproken en op gemotiveerde wijze weerlegd. Het bezwaar in verband met de te hoge woondichtheid werd wel gevolgd voor lot 13. In de bestreden beslissing wordt ook aangegeven waarom dit bezwaar voor lot 13 wel wordt bijgetreden.

Voor de weerlegging van de bezwaren is ons college het advies van het college van burgemeester en schepenen van 8 december 2009 en de daarin geformuleerde weerlegging van de bezwaren grotendeels bijgetreden. Het betreft echter niet, zoals ten onrechte door de verzoekende partij wordt beweerd, een loutere verwijzing naar het advies van het college van burgemeester en schepenen van Heusden-Zolder. In het bestreden besluit wordt uitdrukkelijk vermeld voor welke aspecten van dit advies ons

college zich bij het advies heeft aangesloten. Ons college heeft op deze manier de motieven van het college van burgemeester en schepenen tot de zijne gemaakt en alzo op afdoende wijze gemotiveerd waarom de bezwaarschriften niet konden worden gevolgd.

Bovendien blijkt uit de uiteenzetting van de verzoekende partij ook niet waarom de motivering van het advies van het college van burgemeester en schepenen van Heusden-Zolder en de weerlegging hierin van de bezwaren niet afdoende zou zijn.

Uit de motivatie van het besluit blijkt duidelijk dat ons college de verschillende ingediende bezwaren heeft onderzocht en deze bezwaren op gemotiveerde wijze heeft weerlegd.

Ons college heeft door het advies van het college van burgemeester en schepenen bij te treden en door uitdrukkelijk in de bestreden beslissing op te nemen waarom de bezwaren niet kunnen worden weerhouden, op afdoende manier haar beslissing gemotiveerd. Op basis van deze weerlegging heeft ons college in alle redelijkheid geoordeeld dat de vergunning gedeeltelijk kon worden verleend.

Dit laatste onderdeel van het enig middel van de verzoekende partij kan evenmin leiden tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing.

...

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

- Bij de beoordeling van deze verkavelingsaanvraag zijn o.m. de volgende gegevens van essentieel belang:*

...

-> als buitengebied dient gestreefd te worden naar een dichtheid van 15 woningen per ha. De betreffende verkaveling benadert deze dichtheid met 16,7 woningen per ha.

Aangezien de projectzone, nl. lot 13, uit de verkaveling is gesloten door de beslissing van de bestendige deputatie, dient een herberekening te gebeuren: ofwel behoudt men de totale oppervlakte nl. 14.737m² met 20 wooneenheden en dan komen we tot 13,6 woningen per ha, ofwel verminderen we de totale oppervlakte met deze van de projectzone met als resultaat 13.308m² hetzij 15 woningen/ha. De voorgestelde norm wordt dus behaald.

...

- De bestendige deputatie heeft de art. 4.3.1, §1, 1°b en 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO geenszins geschonden en evenmin art. 2 en 3 van de wet van 29/7/1991... .*

De bestendige deputatie wijst o.m. naar ... openbaar onderzoek. De bestendige deputatie weerlegt de bezwaarschriften zeer uitvoerig in 13 punten. Daarenboven volgt de deputatie het bezwaar omtrent de te hoge dichtheid en te kleine percelen door lot 13 (bebouwing van 4 woningen = 14 are = een woning per 3,5 are) uit de verkaveling te sluiten.

...”

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij nog als volgt:

“ ...

Verzoekende partij dient vast te stellen dat op basis van het gevoerde onderzoek door de diensten van het provinciebestuur ... een ongunstig advies werd verleend.

...

Nadat de aanvrager ... bijkomende informatie ... besliste deputatie ... dan principieel het beroepschrift in te willigen.

Uit het dossier en het bestreden besluit blijkt niet welke overwegingen verwerende partij ertoe gebracht hebben om het beroep in te willigen, terwijl initieel een ongunstig advies werd verleend over het beroepsdossier aan de deputatie.

De woondichtheid is te hoog en de percelen zijn te klein. In het buitengebied dienen de gemeenten te streven naar een dichtheid van 15 woningen/ha zoals vermeld in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Volgens de door de aanvrager bijgebrachte gegevens bedraagt de ontworpen woondichtheid in de verkaveling 16,7 woningen/ha. Ten onrechte overweegt het bestreden besluit terzake dat dit nog aanvaardbaar zou zijn "in de bestaande eerder landelijke bebouwingsconfiguratie".

Evenmin blijkt welke bijkomende informatie de aanvrager aan deputatie heeft overgemaakt in verband met de berekening van de woondichtheid.

De beoordeling die verwerende partij heeft gemaakt, is kennelijk onredelijk.

...

Beoordeling door de Raad

Omwille van de devolutieve werking van het administratief beroep, onderzoekt de verwerende partij als administratieve beroepsinstantie de opportuniteit en de legaliteit van de aanvraag en beslist zij er over op grond van een eigen beoordeling, die zij motiveert.

Zowel de verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar menen dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is en beiden motiveren hun negatief advies zeer concreet en uitgebreid.

De motiveringsplicht vergt dan dat de verwerende partij nog concreter, preciezer en zorgvuldiger de redenen aangeeft die haar de van deze adviezen afwijkende bestreden beslissing hebben doen nemen.

Zowel de verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betrekken in hun advies diverse aspecten bij de beoordeling van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening en beiden beogen een duurzame en kwaliteitsvolle invulling van het woongebied tussen de ■■■■, de ■■■■ en ■■■■ te Heusden-Zolder via de wegenconfiguratie, de woondichtheid, de configuratie van de kavels en de perceelsbreedte en –diepte van de loten 15, 16, 17, 18, 19 en 20, 6, 8, 9 en 13, in combinatie met de op die loten door de verkavelingsvoorschriften toegestane inplanting en bebouwingswijze.

De verwerende partij weigert in de bestreden beslissing evenwel alleen een vergunning voor lot 13 en verleent voor het overige onder voorwaarden wel een vergunning, met als motivering:

" ...

Gelet op het onderzoek dat ter plaatse werd ingesteld;

Gelet op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 2 april 2010;

...

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen de verkavelingsaanvraag gunstig adviseerde en de bezwaren weerlegt, maar de vergunning weigert op ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar;

Overwegende dat de deputatie het advies van het college van burgemeester en schepenen van 7 december 2009 en de daarin geformuleerde weerlegging van de bezwaren grotendeels bijtreedt en zich erbij aansluit voor wat betreft volgende aspecten:

1. De bezwaarindieners stellen dat de extra wooneenheden extra verkeersdrukte en verkeersonveiligheid zullen veroorzaken. De verkaveling werd ter advies voorgelegd aan de mobiliteitscel van de gemeente. Dit advies was gunstig. Dit bezwaar is niet als dusdanig tegen het ontwerp gericht maar er bestaan verkeerstechnische oplossingen indien dit nodig mocht zijn.

2. De bezwaarindieners stellen dat de afstand van de nieuwe toegangsweg tot de zijdelingse perceelgrenzen te beperkt is. De woning op [REDACTED] is op 3m van de zijdelingse perceelsgrens gelegen. Hier wordt een haag voorzien om de hinder te beperken. De woning op [REDACTED] is op ca. 18m van de voorste perceelsgrens gelegen. De bestaande groenstrook blijft behouden en er wordt een berm met bomen voorzien.

Het bezwaar is ongegrond.

...

9. De bezwaarindieners stellen dat de toegestane 2 bouwlagen privacyhinder veroorzaken naar de omliggende woningen die slechts 1,5 bouwlagen hoog zijn en dat de kleine percelen voor extra achterburen en inkijk zorgen. In het kader van de EPB-wetgeving en het duurzaam gebruik van de ruimte is men genooddacht om compacter te bouwen (bouwen in de hoogte in plaats van een grotere grondoppervlakte). Een bouwhoogte van 2 bouwlagen is in deze omgeving aanvaardbaar. Voor lot 18 en 17 is de afstand tot de achterste perceelsgrens slechts 6m. Deze woningen zijn echter zijdelings georiënteerd en tijdens de bouwaanvraag dient extra aandacht besteed te worden aan het voorkomen van inkijk. Voor de andere percelen is de gemiddelde afstand tot de achterste perceelsgrens ruimer. Dit bezwaar is deels gegrond maar hier kan men aan tegemoet komen door het opleggen van de voorwaarde dat bij de bouwaanvragen de nodige aandacht moet gegeven worden aan de privacy naar de omliggende bebouwing.

...

Overwegende dat de deputatie de bezwaarindieners deels bijtreedt wanneer zij stellen dat de woondichtheid te hoog is en de percelen te klein zijn; dat gemeenten in het buitengebied dienen te streven naar een dichtheid van 15 woningen/ha.; dat volgens de door de aanvrager bijgebrachte gegevens de ontworpen woondichtheid in de verkaveling 16,7 woningen/ha bedraagt hetgeen nog aanvaardbaar is in de bestaande eerder landelijke bebouwingsconfiguratie

..."

De bestreden beslissing vermeldt vooreerst geen enkel detail over het "plaatsbezoek", waarnaar nochtans verwezen wordt.

De verwerende partij neemt vervolgens de bespreking door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heusden-Zolder van de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren ook (bijna) letterlijk over.

Volgens de motivering van de bestreden beslissing is het voorgestelde project voor de verwerende partij aanvaardbaar door - louter in functie van de woondichtheid - de vergunning voor lot 13 te weigeren enerzijds en anderzijds met als voorwaarde bij de aanvragen van de

latere, op de bestreden verkavelingsvergunning gebaseerde, stedenbouwkundige aanvragen, de nodige aandacht moet geschonken worden aan de privacy voor de omliggende bebouwing.

Deze of een gelijkaardige voorwaarde is echter helemaal niet opgelegd in de bestreden vergunningsbeslissing.

Bovendien blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing niet waarom de verwerende partij geen rekening houdt met andere elementen in de ongunstige adviezen van zowel de verzoekende partij als van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Dit klemmt des te meer nu de verwerende partij in de bestreden beslissing wel expliciet stelt dat “*de woondichtheid te hoog is en de percelen te klein zijn*”, maar desalniettemin toch de bestreden vergunning verleent, zonder hiermee rekening te houden.

De verwerende partij schendt dan ook de motiveringsverplichting en het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 mei 2010, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een vergunning verleend wordt voor het verkavelen in loten 1 tot en met 12 en 14 tot en met 21 en een vergunning geweigerd wordt voor lot 13 op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij binnen drie maanden na de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het griffierecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 juni 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Katrien VISSERS

Eddy STORMS