

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0301 van 19 mei 2015
in de zaak 1314/0159/A/8/0153

In zake: de heer **Marcel VANDEWEYER**, wonende te 3600 Genk,
Fransebosstraat 17

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
de heer Tim VANDEWEYER
Kantoor houdende te 3600 Genk, Fransebosstraat 17
Waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer Tom LOOSE

verwerende partij

Tussenkomende partij: de nv **THUIS BEST WONINGEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan VANMUYZEN
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Koningin Astridlaan 79
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 november 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 3 oktober 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk van 29 mei 2013 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden en met lasten (uitsluiting bouwzone B).

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3600 Genk, Bretheistraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie I, nummers 481 d en e.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 2 maart 2015 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 maart 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

De heer Tim VANDEWEYER die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Tom LOOSE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Johan VANMUYZEN die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit), zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De nv THUIS BEST WONINGEN verzoekt met een aangetekende brief van 4 juli 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 15 juli 2014 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

Op 14 januari 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van gronden in 21 percelen”*.

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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 januari 2013 tot en met 22 februari 2013, worden drie bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, brengt op 29 januari 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 6 maart 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk verleent op 29 mei 2013 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

De betreffende percelen zijn volledig gelegen in woongebied en grenzen momenteel reeds aan een volledig uitgeruste weg, nl. de Bretheistraat.

De huidige ontwikkeling van de percelen als woonerf met 21 bouwlotten wordt mogelijk gemaakt door de aanleg van een nieuwe weg.

Er wordt gekozen voor een typologie van grondgebonden woningen in open, halfopen of gesloten vorm. Deze typologie is afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving.

De ontworpen woningen beschikken over voldoende ruimte voor het inrichten van een ruime tuin.

Om tegemoet te komen aan de twee bezwaarschriften met betrekking tot de privacy, de rust en het behoud van groen werden het verkavelingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften aangepast.

(...)

Voorwaarden

** De loten 23, 24, 25 en 26 (groenzones) dienen kosteloos overgedragen te worden aan het openbaar domein.*

** Lot 27 dient gratis overgedragen te worden aan de stad en krijgt als toekomstige bestemming wegenis onder dezelfde voorwaarden als lot 22.*

** Lot 28 (groenbuffer) dient gratis overgedragen te worden aan de stad.*

** Lot 22 vormt de openbare wegenis en biedt mogelijkheden om via de aan te leggen weg, achtergelegen gronden, die niet in de verkaveling begrepen zijn, in een later stadium te ontsluiten via lot 27.*

** Er wordt geen pad of verharding voorzien in lot 25. De voorliggende loten 16 t/m 21 zijn bereikbaar via de nieuwe weg (lot 22). De achterliggende percelen, die niet tot de verkaveling behoren, dienen een toegang (pad of verharding) te voorzien op het eigen perceel.*

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 20 juni 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 augustus 2013 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Dossiersamenstelling aanvraag

De samenstelling van het aanvraagdossier voldoet niet aan de bepalingen van het

besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 (en latere wijziging) betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning.

- *Aanvrager is geen eigenaar van het goed waarop de aanvraag betrekking heeft. Een gedeeltelijke kopie van de 'kaderovereenkomst project Brethei' (onder meer zonder vermelding van datum en zonder ondertekening) kan niet in aanmerking worden genomen als een document waaruit blijkt dat de aanvrager door de eigenaar gemachtigd is. (art.3 §1, 2°)*
- *Het verkavelingsontwerp moet een aanduiding geven van de geplande kavels met ondubbelzinnige vermelding van hun breedte, diepte en oppervlakte. Voor de buitenste loten (de groenzones rondom de bouw kavels) wordt geen maatvoering vermeld. Zo is het voor bouwzone A niet duidelijk op welke afstand van de bestaande rooilijn / wegverharding de woningen zullen worden ingeplant. Voor bouwzone B is het niet duidelijk wat de afmetingen van het te behouden bos zijn en welke vrije tuinruimte de kavels 9 tem 12 aan achterzijde ter beschikking hebben.*

(...)

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Decreet grond- en pandenbeleid (DGPB)

•Het vergunningsaanvraagformulier vermeldt dat aanvrager de last ter verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in natura gaat uitvoeren.

In de motivatienota bij de aanvraag wordt onder item 3.8 de regelgeving van het DGDB aangehaald. Betreffende de realisatie van het bescheiden woonaanbod wordt gesteld dat de loten 1 tem 14 en 16 tem 20 voldoen aan de definitie van een bescheiden woning, en dat rekening houdende met de grootte van de bouwkaders de volumes van de woningen ook kleiner zijn dan 550m³, zodat het noodzakelijk aanbod aan bescheiden woningen dus ruimschoots zal gerealiseerd worden.

De vergunningsbeslissing vermeldt nergens een toetsing aan de regelgeving van het DGPB.

•Zoals hoger gesteld moet in toepassing van het gemeentelijk reglement sociaal wonen geen last ter verwezenlijking van een sociaal woonaanbod worden opgelegd.

•Overeenkomstig art. 4.2.1 DGPB moet in dit verkavelingsproject een bescheiden woonaanbod worden verwezenlijkt dat gelijk is aan twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

De verkaveling omvat 21 bouw kavels. Bijgevolg moet een bescheiden woonaanbod van 4 kavels worden gerealiseerd.

•Betreffende het opleggen van dergelijke last stellen de relevante bepalingen van het DGPB

Art. 4.2.5.

§ 1. Indien een bouw- of verkavelingsproject onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens hoofdstuk 1, wordt aan de verkavelingsvergunning van rechtswege een last verbonden in de zin van artikel 4.2.20 VCRO. Deze last verplicht de verkavelaar of de bouwheer ertoe handelingen te stellen opdat een bescheiden woonaanbod zou worden verwezenlijkt dat in lijn is met het op het verkavelingsproject of het bouwproject toepasselijke percentage.

De verkavelaar of de bouwheer kan de last uitvoeren in natura, door verkoop van de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie of aan een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode, en/of door de storting van een bijdrage aan de gemeente waarbinnen het verkavelingsproject of het bouwproject ontwikkeld wordt.

Art. 4.2.6.

§ 1. Indien de verkavelaar of de bouwheer ervoor opteert om de last in natura uit te voeren, verwezenlijkt hij het vooropgestelde bescheiden woonaanbod binnen een termijn van acht jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg of, indien de vergunning uitdrukkelijk melding maakt van verschillende fasen van het verkavelingsproject of het bouwproject, binnen de acht jaar na de aanvang van de vergunningsfase waarin het bescheiden woonaanbod moet worden verwezenlijkt.

§ 2. De verkavelaar of de bouwheer waarborgt de uitvoering van de last door middel van het verlenen van een aankooptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur, vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode. In afwijking van de gemeenrechtelijke regelen van de VCRO, mag van de vergunning eerst gebruik worden gemaakt vanaf het verlijden van de onderhandse akte waarin de aankooptie wordt verleend.

§ 2/1. In afwijking van paragraaf 2 kan de verkavelaar of bouwheer de uitvoering van de last waarborgen door de storting van een afdoende financiële waarborg of door een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

- Er is niet concreet aangegeven welke 4 kavels worden ingezet om het bescheiden woonaanbod te realiseren.

Bij de aanvraag is er geen aankooptie ten bate van een sociale woonorganisatie of een openbaar bestuur gevoegd, noch een bewijs van storting van een afdoende financiële waarborg die de uitvoering van de last moet waarborgen.

- Conclusie

Overeenkomstig de afsprakennota van onze dienst met de deputatie betreffende de toepassing van het DGPB inzake de behandeling van beroepsdossiers wordt in dergelijke situatie principieel voorgesteld de vergunning te weigeren.

De aanvraag is wel verenigbaar met de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod. Er is niet voldaan aan de concrete formaliteiten die de uitvoering van de last moeten waarborgen.

Betreffende de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Planningscontext

- Volgens het gewestplan is de voorgestelde verkaveling en de ruime omgeving bestemd als woongebied.

Ter plaatse is er geen goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg van toepassing.

- Volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) is de aanvraag gesitueerd in de deelruimte 'Kernstad', meer bepaald in het deelgebied 'Omgeving Weg naar As'.

Inzake de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen bepaalt het GRS in het richtinggevend deel onder meer het volgende :

Onder 'Visie en ontwikkelingsperspectieven' wordt gesteld dat het gebied wordt ontwikkeld als een woongebied met een hoge dichtheid (30 wo/ha) door het ontwikkelen en invullen van binnengebieden. Omwille van de bestaande nederzettingsstructuren (bv. historisch karakter, omgevingskwaliteit, ...) is een dichtheid van 30 wo/ha voor sommige gebieden (o.a. overgangszone tussen deelruimte Kernstad en deelruimte Woonpark, ...) in de omgeving "Weg naar As" niet haalbaar. Het beleid zal er op gericht worden in sommige deelruimten, zoals de Stadsstrip en het mijnterrein van Winterslag, de woondichtheden zodanig te verhogen dat het vooropgestelde gemiddelde bereikt wordt. Door het diversifiëren van de dichtheid wordt de verscheidenheid in woonomgevingen, kenmerkend voor dit gebied, gerespecteerd.

Verderop wordt onder 'Woonprogrammatie' kwestieus binnengebied "1.25 Bretheistraat" (tussen Fransebosstraat en Bretheistraat), waar deze verkaveling is gesitueerd, vermeld als prioritair te ontwikkelen gebied, met een oppervlakte van 2.65ha en te ontwikkelen

aan een dichtheid van 15 wo/ha, zodat hiervoor in totaal 40 woningen in rekening worden genomen.

Ruimtelijke appreciatie ontworpen verkaveling

- De omgeving betreft een residentiële woonbuurt, met woningen in open en halfopen bebouwing, in diverse bouwstijlen, veelal op ruime percelen. De bebouwing is hoofdzakelijk meerdere decennia oud. De perceelsbreedten variëren van ca. 12-14m voor halfopen bebouwing tot maximaal gemiddeld ca. 25m voor open bebouwing.

Langs de Bretheistraat en de achtergelegen Fransebosstraat, in welk binnengebied kwetsieuze verkaveling zich situeert, hebben de percelen een zeer ruime diepte : ca. 90m aan de Bretheistraat, ca. 100-110m aan de Fransebosstraat. In de nabijheid van andere straten/kruispunten zijn de perceelsdiepten beduidend kleiner (ca. de helft).

De omgeving wordt gekenmerkt door een groen kader van de aanwezige bossen (zowel aan straatzijde als achterliggend aan de woningen).

De ruimere omgeving bestaat voornamelijk uit woonlinten, die doorheen de jaren volgebouwd zijn. Verspreid in deze omgeving komen er recentere realisaties van inbreidingsprojecten voor.

- De voorgestelde verkaveling is geconcipeerd als een woonerf, bestaande uit 21 woningen en een centraal gelegen gemeenschappelijke ruimte, waarbij een wonen-in-het-bos-gevoel zou gecreëerd worden. Echter enkel de bestaande houtwallen langs de bestaande rooilijn en tegen de achterste perceelsgrens blijven behouden, evenals een strook bos tegen de linker perceelsgrens (ZO-zijde). Op het nieuwe openbare domein worden 13 nieuwe bomen aangeplant.

- De verkaveling is opgevat in 3 bouwzones, die elk een onderscheiden invulling krijgen.

In bouwzone A worden 8 woningen, georiënteerd op een zijtuin, per 2 in de diepte gekoppeld. Hierdoor worden zowel aan de Bretheistraat als aan de centrale ruimte (woonerfzijde) voorkanten gecreëerd.

In bouwzone B worden 7 woningen in een aaneengeschaalde bebouwing met zuid georiënteerde achtertuinten voorzien.

In bouwzone C worden 6 vrijstaande woningen voorzien, ingeplant tegen de zijdelingse perceelsgrenzen, aan elkaar geschakeld met aan de rooilijn ingeplante carports.

In art. 1.3 van de voorschriften is bepaald dat de wooneenheden inclusief de carports per bouwzone allen in groep ontworpen en gebouwd worden, om een uniformiteit rondom het woonerf te bekomen. De bouwzones dienen als één geheel ontwikkeld te worden.

De voorziene inplantingen rondom een ruim gedimensioneerd openbaar domein, de in de voorschriften voorgestelde invullingen en de wijze van realiseren per bouwzone zullen het geheel de nodige ruimtelijke samenhang geven.

- De ordening houdt rekening met ontsluitingsmogelijkheden voor de achterliggende percelen. De ontworpen wegenis kan aansluiten op de nabijgelegen Bosduifstraat.

- De oppervlakte van de verkaveling bedraagt circa 1ha24a. De verkaveling voorziet een woondichtheid van ca. 16 woningen/ha.

- Vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt kan het concept van woonerf ter plaatse principieel worden aangenomen. Het biedt de mogelijkheid om dit ca. 90m diepe perceel met een aanvaardbare woondichtheid en op een verantwoorde wijze te ontwikkelen.

- De voorgestelde uitwerking van bouwzone B geeft evenwel aanleiding tot een aantal opmerkingen.

- De totale aaneengesloten bouwbreedte van ca. 70m is ten opzichte van de omgevende bebouwing overdreven. Dergelijke aaneenrijging in een gesloten bebouwing kent geen precedënten in de omgeving.

- Buiten de 2 kopwoningen in halfopen bebouwing hebben de percelen met de 5

ingesloten woningen geen vrije doorgang/toegang tot de achtertuin.

- Voor de loten 9, 10, 11 en 12 wordt tegen de achterste perceelsgrens een ca. 8m diepe (brede) strook bos behouden –onder het statuut van het bosdecreet–, zodat deze percelen slechts over een ca. 5m diepe vrije achtertuin beschikken. Vanuit ruimtelijk oogpunt is dit voorstel niet aanvaardbaar.

- *Verder geeft ook de uitwerking van de loten 28 en 29 aanleiding tot opmerkingen.*

- Volgens de gemeenteraadsbeslissing moet lot 28 gratis overgedragen worden aan de stad, maar wordt het niet mee opgenomen in het openbaar domein. Waarom dan wel een toegang naar het naastliggende perceel toegelaten wordt, blijft onduidelijk.

- Lot 29 wordt uit de verkaveling gesloten om overgedragen te worden naar het aanpalend lot. Door het feit dat deze kavel niet in de verkaveling(svergunning) wordt opgenomen, is er ook geen zekerheid omtrent de effectieve toekomstige bestemming van deze strook. Indien dit lot later zou verdeeld worden om bij de loten 1 en 21 gevoegd te worden, breiden de respectievelijke zijtuinen uit richting rechts naastgelegen woning met een onaanvaardbare privacyhinder als gevolg. Ter zake moet worden opgemerkt dat in de motivatienota bij de aanvraag, onder de verantwoording van het verkavelingsconcept, op deze plaats net een ruime groenbuffer werd voorgesteld.

Het is wenselijk dat dit lot in de verkaveling wordt opgenomen, zodat in het kader van de inpasbaarheid van de verkaveling hiervoor de nodige bepalingen worden vastgelegd.

- *Op lot 1 is de bebouwingsconfiguratie van de zone voor aanhorigheden / zone voor carport voor verbetering vatbaar.*

Beroepschrift en bezwaarschriften bij het openbaar onderzoek

De inhoud van het beroepschrift en de bezwaarschriften werden eerder reeds vermeld.

Buiten de hierboven geformuleerde beoordeling kan in antwoord hierop het volgende worden gesteld :

- De voorgestelde woondichtheid is niet overdreven voor een terrein op deze locatie, in de nabijheid van het stadscentrum.

Structuurplanning heeft een aanzet willen geven tot een trendbreuk en een meer verantwoord ruimtegebruik. De bestaande perceelsstructuur tussen de Bretheistraat en de Fransebosstraat, met perceelsdiepten van ca. 100m diep waardoor de percelen ook grotere oppervlakten beslaan, kan uit oogpunt van een duurzaam ruimtelijke ontwikkeling niet langer de maatstaf zijn voor nieuwe ordeningsinitiatieven.

-Het behoud van de waardevolle houtwallen aan de rooilijn Bretheistraat en tegen de achterste perceelsgrens, evenals van een strook bos aan linkerzijde, zorgt er voor dat een aanvaardbaar groen karakter bewaard blijft.

In deze context is het niet wenselijk dat er doorheen de houtwal ontsluitingen voor voertuigen op de individuele kavels worden toegestaan.

-De afstand tussen de rechts naastgelegen woning en de ontworpen woning op lot 1 bedraagt min. 17m breed en de afstand tussen de woning en de zone voor uitbouw min. 14m breed. Deze afstanden zijn ruim groter dan de als norm aangehouden 10m vrije ruimte tussen woningen.

-De grotere breedte van het openbaar domein is eigen aan het concept van een woonerf en laat ook een kwalitatieve ruimtelijke inrichting en een grotere bruikbaarheid toe.

-Uit de verkavelingsvoorschriften blijkt duidelijk dat de platte daken van aanhorigheden en carports verplicht moeten uitgevoerd worden als groen dak, waardoor geen terrassen mogelijk zijn.

-Er wordt niet concreet aangetoond dat de voorgestelde verkaveling een drastische waardedaling van de bestaande woningen/percelen in de omgeving inhoudt. Integendeel voor een ruim aantal percelen, waaronder het terrein van beroeper, wordt een

ontsluitingsmogelijkheid voor de achterzijde van het perceel concreter of realistischer, wat –eens gerealiseerd- tot een meerwaarde zal leiden.

-De 21 bijkomende woningen zullen niet leiden tot een significante mobiliteitsimpact in de Bretheistraat. Het feit dat de gehele verkaveling via één kruispunt ontsloten wordt, kan als veiliger beschouwd worden ten opzichte van perceelsmatige ontsluitingen.

Voor het eventuele parkeren in de Bretheidestraat gelden de verkeersregels. Desgevallend kan de inrichting van het openbaar domein / rijweg worden aangepast.

-Kwestieuze locatie gebruiken voor ruime bouwpercelen past niet in de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voor dit gebied. De aangegeven ruime perceelsoppervlakten betreffen veelal percelen met diepe achtertuinen ipv. representatieve kavels met ruime perceelsbreedten. Bovendien kan de woonomgeving van de Bretheidestraat ook niet de allure van een woonpark toegeschreven worden.

Bovendien is de omvang van de verkaveling ten opzichte van de ruime omgeving beperkt, en blijven er in deze omgeving voldoende locaties met ruimere percelen voorhanden.

Mits bijsturing inzake bouwzone B tast de verkaveling de woonkwaliteit van de omgeving niet aan.

Samenvatting

- Inzake de toepassing van de regelgeving DGPD is er niet voldaan aan de concrete formaliteiten die de uitvoering van de last ter verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod moeten waarborgen.
- De voorgestelde uitwerking van bouwzone B is niet verenigbaar met een goede ordening van de plaats.
- Het aanvraagdossier is onvolledig samengesteld.

Voorgesteld wordt het beroep in te willigen en de vergunning te weigeren.

...”

Na de hoorzitting van 27 augustus 2013 beslist de verwerende partij op 3 oktober 2013 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden en met uitsluiting van bouwzone B (loten 9 tot en met 15). De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat een beroep werd ingesteld tegen een voorwaardelijke verkavelingsvergunning voor een terrein gelegen aan de Bretheistraat te Genk;
dat het plan bij de verkavelingsaanvraag 29 loten omvat:

- 21 bouw kavels, verdeeld over 3 bouwzones,
 - + bouwzone A : 8 kavels voor halfopen (geschakelde) bebouwing
 - + bouwzone B : 7 kavels voor een aaneengesloten bebouwing (2 halfopen / 5 gesloten)
 - + bouwzone C : 6 kavels voor vrijstaande woningen, aaneen geschakeld met carports
- Lot 22, bestemd voor wegenis en pleinen
- Lot 23 tem 28, bestemd als groenzones
- Lot 29, bestemd om bij het rechts naast gelegen perceel gevoegd te worden, werd niet in de verkaveling opgenomen;

Overwegende dat beroepers op een perceel wonen dat aan de verkaveling grenst; dat in het beroepschrift nadelen en hinder aangevoerd worden, die beroepers stellen te ondervinden ingevolge de vergunde verkaveling;

dat het beroepschrift concreet gesteund is op de volgende argumenten :

- enerzijds de onregelmatigheid van de bestreden beslissing :
 - schending van de motiveringsplicht (gebrek aan feitelijke overwegingen, geen concrete toetsing aan de bestaande plaatselijke ruimtelijke ordening, geen afdoende motivering, geen afdoende antwoord op het ingediende bezwaarschrift) ;
 - schending van artikel 4.3.1 VCRO : de vergunningsaanvraag is niet verenigbaar met de in de omgeving bestaande toestand;
- anderzijds wordt de deputatie gevraagd de vergunningsaanvraag in haar volledigheid te onderzoeken, rekening houdende met volgende bemerkingen (zoals ook al geformuleerd in het bezwaarschrift) : het huidig ruimtelijk kader van de Bretheistraat, de vermogensschade aan nabijgelegen percelen, mobiliteitsaspecten, inkomensmix;

Overwegende dat de voorgestelde verkaveling overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk gesitueerd is in een woongebied;

dat de woongebieden, overeenkomstig artikel 5 § 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven; dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter mogen maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

dat ter plaatse er geen goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg van toepassing is;

dat de aanvraag niet strijdig is met deze geldende bestemmingsvoorschriften;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO een vergunning geweigerd wordt indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening of indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

dat de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld wordt met inachtneming van volgende beginselen :

- het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op onder meer de functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, ...
- het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de hiervoor vermelde aandachtspunten in rekening brengen;

Overwegende dat aangezien de aanvraag een verkaveling met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare (en met meer dan tien loten bestemd voor woningbouw) betreft, de regelgeving van het decreet grond- en pandenbeleid (DGPB) in casu van toepassing is;

dat in zitting van 16 mei 2013 de gemeenteraad van Genk een gemeentelijk reglement sociaal wonen goedgekeurd heeft, dat in werking getreden is op 1 juni 2013; dat artikel 7 van dit reglement stelt dat de stad Genk afziet van het opleggen van een sociale last in verkavelingsprojecten van geringe omvang (begrip gedefinieerd als verkavelingen van maximaal 25 loten bestemd voor woningbouw ongeacht de grondoppervlakte van de

verkaveling);

dat overeenkomstig artikel 4.2.1 GDPB in dit verkavelingsproject een bescheiden woonaanbod moet worden verwezenlijkt dat gelijk is aan twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod;
dat de vergunningsbeslissing nergens een toetsing aan de regelgeving van de DGPB vermeldt;

Overwegende dat de vergunningsbeslissing geen watertoets bevat;

dat volgens de watertoets- en overstromingskaarten de locatie van het project mogelijk overstromingsgevoelig, infiltratiegevoelig en weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3) is;

dat het terrein afstroomt naar de Stiemer, waterloop 3^{de} categorie met als beheerder de stad Genk;

dat volgens de aanvraag er een toename van de verharde oppervlakte met circa 4.230m² ten opzichte van de huidige toestand is : ca. 2.340m² voor het openbaar domein en circa 1.890m² voor de bebouwde oppervlakten op de kavels;

dat volgens eigen berekening de bebouwbare oppervlakte van de 21 kavels in totaal circa 2.900m² bedraagt;

dat voor de buffering van de wegverharding in de groenbermen en de plantvakken op het openbaar domein een infiltratievoorziening gerealiseerd wordt met een buffervolume van 102m³;

dat voor de buffering van de bebouwde oppervlakten van de toekomstige woningen de toepassing van de stedenbouwkundige verordening hemelwater voorgesteld wordt;

dat mits effectieve uitvoering van deze buffervolumes, in alle redelijkheid geoordeeld kan worden dat de verandering van de toestand van het watersysteem geen betekenisvol schadelijk effect op het milieu zal hebben;

Overwegende dat het project een ontbossing met zich meebrengt, die gecompenseerd moet worden met toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990; dat het Agentschap voor Natuur en Bos een voorwaardelijk gunstig advies heeft verleend en het compensatievoorstel heeft goedgekeurd;

Overwegende dat de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat; dat in zitting van 16 mei 2013 de gemeenteraad van Genk beraadslaagd heeft over de zaak van de wegen; dat het wegenisdossier van de verkaveling voorwaardelijk goedgekeurd werd; dat de voorwaarden in hoofdzaak het opleggen van lasten betreffen, meer bepaald het kosteloos overdragen van een aantal loten aan de stad om bij het openbaar domein gevoegd te worden;

Overwegende dat door Onroerend Erfgoed Limburg vanuit oogpunt van archeologische erfgoedzorg een voorwaardelijk gunstig advies verleend werd; dat de voorwaarden een archeologische prospectie betreffen voorafgaand aan de realisatie van het project;

dat Infrax in de verkavelingsvergunning vraagt op te nemen dat de verkavelaar dient te voldoen aan het verkavelingsreglement van Infrax;

dat de Watergroep meedeelt dat een uitbreiding van het waterleidingnet (en eventueel een aanpassing ingevolge aanleg riolering) nodig is;

dat inzake interne adviezen van de stedelijke diensten voorhanden zijn;

- voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Leefmilieu

- voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Grondzaken

(...)

Overwegende dat buiten voorgaande overwegingen in antwoord op de inhoud van het

beroepschrift en de bezwaarschriften het volgende kan worden gesteld;

dat de voorgestelde woondichtheid niet overdreven is voor een terrein op deze locatie, in de nabijheid van het stadscentrum; dat structuurplanning een aanzet heeft willen geven tot een trendbreuk en een meer verantwoord ruimtegebruik; dat de bestaande perceelstructuur tussen de Bretheistraat en de Fransebosstraat, met perceelsdiepten van ca. 100m diep (waardoor de percelen ook grotere oppervlakten beslaan), uit oogpunt van een duurzaam ruimtelijke ontwikkeling niet langer de maatstaf kan zijn voor nieuwe ordeningsinitiatieven;

dat het behoud van de waardevolle houtwallen aan de rooilijn Bretheistraat en tegen de achterste perceelsgrens, evenals van een strook bos aan linkerzijde, er voor zorgt dat een aanvaardbaar groen karakter bewaard blijft; dat in deze context het niet wenselijk is dat er doorheen de houtwal ontsluitingen voor voertuigen op de individuele kavels toegestaan worden;

dat de afstand tussen de rechts naastgelegen woning en de ontworpen woning op lot 1 minimum 17 meter bedraagt en de afstand tussen de woning en de zone voor uitbouw minimum 14m breed; dat deze afstanden ruim groter zijn dan de als norm aangehouden 10m vrije ruimte tussen woningen;

dat de grotere breedte van het openbaar domein eigen is aan het concept van een woonerf en ook een kwalitatieve ruimtelijke inrichting en een grotere bruikbaarheid toelaat;

dat uit de verkavelingsvoorschriften duidelijk blijkt dat de platte daken van aanhorigheden en carports verplicht moeten uitgevoerd worden als groen dak, waardoor geen terrassen mogelijk zijn;

dat er niet concreet aangetoond wordt dat de voorgestelde verkaveling een drastische waardedaling van de bestaande woningen/percelen in de omgeving inhoudt; dat integendeel voor een ruim aantal percelen, waaronder het terrein van beroeper, een ontsluitingsmogelijkheid voor de achterzijde van het perceel concreter of realistischer wordt, wat – indien gerealiseerd – tot een meerwaarde zal leiden;

dat 21 bijkomende woningen niet zullen leiden tot een significante mobiliteitsimpact in de Bretheistraat; dat het feit dat de gehele verkaveling via één kruispunt ontsloten wordt, als veiliger beschouwd kan worden ten opzichte van perceelsmatige ontsluitingen; dat voor het eventuele parkeren in de Bretheidestraat de verkeersregels gelden; dat desgevallend de inrichting van het openbaar domein / rijweg kan worden aangepast;

dat kwestieuze locatie gebruiken voor ruime bouwpercelen niet past in de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voor dit gebied; dat de aangegeven ruimte perceelsoppervlakten veelal percelen betreffen met diepe achtertuinten in plaats van representatieve kavels met ruime perceelsbreedten; dat bovendien de woonomgeving van de Bretheidestraat ook niet de allure van een woonpark kan toegeschreven worden; dat bovendien de omvang van de verkaveling ten opzichte van de ruime omgeving beperkt is, en er in deze omgeving voldoende locaties met ruimere percelen voorhanden blijven; dat, met uitzondering van de voorgestelde invulling voor bouwzone B, de verkaveling de woonkwaliteit van de omgeving niet aantast;

Overwegende dat bij de hoorzitting namens aanvrager bijkomende stukken werden bijgebracht, onder meer een kopie van de volledige kaderovereenkomst met machtiging aan de aanvrager, een verkavelingsplan met bijkomende maatgeving en de verkoopsovereenkomst van 12 februari 2013 betreffende de verkoop van lot 29 aan de eigenaar van de rechts naastgelegen woning Bretheistraat 10;

dat nadien bij schrijven van 13 september 2013 een kopie van een financiële borgstelling door KBC Bank, opgemaakt op 10 september 2013, op naam van aanvrager, ten bedrage van 40.000 EUR en ten gunste van het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk, voor de realisatie van 4 bescheiden woningen in

kwestieuze verkaveling, werd overgemaakt;

Overwegende dat met deze stukken aan eerdere opmerkingen in voorgaande overwegingen wordt tegemoet gekomen;

dat het aanvraagdossier werd vervolledigd; dat uit de bijgebrachte stukken blijkt dat aanvrager door de eigenaar gemachtigd werd de aanvraag in te dienen; dat de voorstelling van het verkavelingsplan inzake maatvoering vervolledigd werd;

dat de deputatie van oordeel is dat een bedrag van 10.000 EUR per te realiseren, bescheiden kavel als een afdoende financiële waarborg kan worden aangenomen;

dat met uitzondering van kavel 21 (die een oppervlakte heeft groter dan 500m²) alle andere kavels wel in aanmerking komen ter realisatie van een bescheiden woonaanbod, door de verkoop van kavels of door de realisatie van de woningen; dat in de context van de financiële waarborgregeling verder niet relevant is de betreffende 4 kavels te specificeren;

dat door de verkoop van lot 29 aan de aanpalende eigenaar dit lot effectief wordt gevoegd bij het belendende eigendom; dat de voorgestelde uitwerking van lot 28 dan ook kan worden aangenomen;

Overwegende dat artikel 4.3.1. §1 VCRO bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is; dat deze aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken;

dat de deputatie van oordeel is dat deze bijkomende stukken enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken en er enkel op gericht zijn aan de eerdere bezwaren tegemoet te komen en de oorspronkelijke aanvraag niet wijzigen;

dat de deputatie van oordeel is dat op basis van de bijgebrachte stukken de voorgestelde verkaveling ter plaatse wel gedeeltelijk aanvaardbaar is, namelijk met uitzondering van bouwzone B (kavels 9 tot en met 15); dat om hoger vermelde redenen de invulling van deze bouwzone B in de voorgestelde vorm vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar is, maar dat deze zone een andere aangepaste invulling kan krijgen; dat een uitsluiting van bouwzone B de realisatie van het grootste deel van de verkaveling niet hypothekeert;

Overwegende dat het beroep kan ingewilligd worden;

dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 29 mei 2013 houdende het verlenen van een voorwaardelijke verkavelingsvergunning moet worden vernietigd;

dat evenwel een verkavelingsvergunning kan verleend worden, met uitsluiting van bouwzone B (loten 9 tot en met 15); dat de voorwaarden en lasten zoals bepaald in de vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen kunnen worden bijgetreden en overgenomen; dat in toepassing van art. 4.2.5 GDPB eveneens een last met het oog op de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod aan de vergunning moet worden verbonden;

Overwegende dat de verkavelingsvergunning, met uitsluiting van bouwzone B (loten 9 tot en met 15), kan verleend worden onder volgende voorwaarden en lasten dat :

1. de voorwaarden en lasten vermeld in het besluit van 16 mei 2013 van de gemeenteraad strikt worden nageleefd; in het bijzonder

- * de loten 23, 24, 25 en 26 (groenzones) dienen kosteloos overgedragen te worden aan het openbaar domein;*
- * lot 27 dient gratis overgedragen aan de stad en krijgt als toekomstige bestemming wegenis onder dezelfde voorwaarden als lot 22;*
- * lot 28 (groenbuffer) dient gratis overgedragen te worden aan de stad;*

2. lot 22 (openbare wegenis) gratis overgedragen wordt aan de stad om bij het openbaar domein gevoegd te worden;
3. de verkavelingsvoorschriften worden nageleefd;
4. de bijkomende voorwaarden, opgelegd in de adviezen van het Agentschap voor Natuur en Bos, Onroerend Erfgoed en de Dienst Leefmilieu en Duurzame Ontwikkeling strikt worden nageleefd;
5. voldaan wordt aan de reglementeringen van de nutsbedrijven;

Verder wordt de verkavelingsvergunning eveneens verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid van het bosdecreet en onder de voorwaarden, zoals opgenomen in het goedgekeurde compensatievoorstel met nummer COMP/13/0016/LI.

Bovendien wordt ter verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod de verkoop van 4 kavels of de realisatie van 4 woningen als last opgelegd.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang in het verzoekschrift als aanpalende eigenaar van een perceel dat grenst aan het terrein waarop de verkavelingsvergunning betrekking heeft, en wijst op mogelijke genotshinder (geluidshinder, burenhinder en inkijk) wegens de diepe inplanting van de voorziene woningen, bestaande uit twee bouwlagen. Tevens roept zij een mogelijk vermogensnadeel in. Zij meent dat de ontwikkeling van het terrein zal leiden tot een drastische waardedaling van haar eigendom.

2.

De tussenkomende partij betwist het ingeroepen vermogensnadeel en meent dat het verkavelingsconcept zal leiden tot een vermogensvermeerdering.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij een aanpalende eigenaar is. De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 2.1.2, §7 VCRO en stelt dat de verwerende partij, in strijd met het verbod opgenomen in voormeld artikel, het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Genk als beoordelingsgrond heeft meegenomen in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij een verkeerde lezing geeft van de bestreden beslissing. Zij argumenteert dat zij als vergunningverlenend bestuursorgaan beleidsmatig gewenste ontwikkelingen kan betrekken bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Uit de loutere verwijzing naar de richtinggevende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan niet afgeleid worden dat het structuurplan een concrete en determinerende beoordelingsgrond uitgemaakt heeft.

3.

De tussenkomenende partij dupliceert de argumentatie van de verwerende partij en stelt dat de verwijzing naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een loutere stijlformule betreft.

4.

In haar wederantwoordnota citeert de verzoekende partij een passage uit de bestreden beslissing waaruit zij afleidt dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wel degelijk een formele beoordelingsgrond uitmaakt bij de toetsing van de goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling door de Raad

Uit de lezing van de bestreden beslissing blijkt dat de vergunningsbeslissing getoetst wordt aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening, waarbij de verwerende partij de relevante criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO in overweging neemt. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Genk wordt slechts in het kader van een algemene planningscontext vermeld. Wel worden bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening elementen in rekening gebracht, die onder meer verwijzen naar richtinggevende bepalingen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Genk, en die door de verwerende partij in haar beoordeling van de voorliggende vergunningsaanvraag als beleidsmatig gewenste ontwikkelingen mee in rekening gebracht worden. Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO is zulks toegelaten.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel en vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in een tweede middel de schending in van de artikelen 4.7.13, 2°, 4.7.14, §1, 2° en 4.7.14, §3 VCRO, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling voor de aanvraag van een verkavelingsvergunning, van het

decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, alsook de schending van de hoorplicht.

Zij stelt dat het aanvraagdossier initieel onvolledig was omdat het geen aankoopoptie bevatte ten bate van een sociale woonorganisatie/openbaar bestuur noch een bewijs van een financiële waarborg door een erkende bankinstelling. De documenten werden pas tijdens de hoorzitting in beroep aan het dossier toegevoegd. Deze stukken lagen niet ter inzage van de aanpalende bewoners tijdens het openbaar onderzoek en werden evenmin meegedeeld aan de verzoekende partij die bijgevolg geen repliek kon indienen tijdens de hoorzitting, waardoor haar hoorrecht geschonden is.

De verzoekende partij roept in een vierde middel de schending in van artikel 4.3.1, §1, 3° VCRO juncto artikel 4.2.6 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. Zij stelt dat dit laatste artikel een decretale norm is in de zin van artikel 4.3.1, §1 VCRO. Het behelst immers een specifieke voorwaarde waaraan moet voldaan worden in het kader van de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod. Tevens is het een onregelmatigheid in de zin van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO. De aanvraag bevatte geen aankoopoptie noch een bewijs van financiële waarborg. Wanneer een aanvraag niet voldoet aan de verplichtingen van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid moet het vergunningverlenend bestuursorgaan conform artikel 4.3.1, §1, 3° VCRO de vergunning weigeren.

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste middel dat de verzoekende partij het rechtens vereiste belang ontbeert om dit middel in te roepen. De verzoekende partij toont niet aan dat haar belangen geschaad zijn.

De tussenkomenende partij heeft een aantal stukken toegevoegd tijdens de hoorzitting, waardoor aan de geldende voorschriften voldaan werd. De bepalingen van artikel 4.7.13 en 4.7.14 VCRO hebben betrekking op de administratieve procedure in eerste aanleg en niet op de administratieve beroepsprocedure.

De verwerende partij wijst op het devolutief karakter van de administratieve beroepsprocedure, waardoor zij de aanvraag opnieuw onderzoekt in haar volledigheid, met inbegrip van de ontbrekende stukken die in de loop van de beroepsprocedure bijgevoegd werden.

De verwerende partij stelt verder dat het hoorrecht niet geschonden is vermits de verzoekende partij van de hoorzitting gebruik kon maken om een standpunt in te nemen omtrent de nieuwe meegedeelde stukken. De verzoekende partij had de mogelijkheid om in het kader van de openbaarheid van bestuur inzage te vragen van de nieuwe neergelegde stukken. Zij heeft zulks slechts gedaan nadat de bestreden beslissing genomen was. Bovendien heeft de decreetgever geen nadere regels bepaald met betrekking tot de hoorprocedure.

De verwerende partij antwoordt op het vierde middel dat de aanvraag reeds in eerste aanleg voldeed aan het criterium van '*bescheiden woonaanbod*' overeenkomstig artikel 1.2 van het decreet grond- en pandenbeleid. Het ontbreken van de formaliteiten die de uitvoering van de last moeten waarborgen kunnen niet gelijkgesteld worden met de '*eigenlijke normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod*'.

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog toe dat de verzoekende partij nalaat haar belang aan te tonen om het middel op ontvankelijke wijze te kunnen inroepen.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog met betrekking tot het tweede middel dat de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf erkend heeft dat het aanvraagdossier onvolledig was. De wettelijke vereiste van een volledig dossier moet aan alle omwonenden waarborgen dat zij met kennis van zaken de aanvraag kunnen beoordelen en hierop gefundeerde kritiek kunnen uitoefenen. De verzoekende partij heeft bijgevolg belang bij de vereiste van een correct en volledig aanvraagdossier. Bovendien stelt artikel 4.7.14, §3 VCRO uitdrukkelijk dat het verder verloop van de procedure in eerste aanleg en de beroepsprocedure alleen gelden ten aanzien van ontvankelijke en volledige aanvragen.

De verzoekende partij stelt dat elke rechtsgrond ontbreekt om tijdens de beroepsprocedure nieuwe stukken te laten opnemen in het initiële aanvraagdossier. Het devolutieve karakter van de beroepsprocedure doet hieraan geen afbreuk. Dit houdt enkel in dat de verwerende partij het initiële aanvraagdossier in haar volledigheid opnieuw onderzoekt. De verzoekende partij verwijst nog naar artikel 4.3.1, §1 in fine VCRO en stelt dat voorwaarden die eventueel zouden opgelegd worden door de verwerende partij niet dienen om leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

De verzoekende partij heeft pas in de bestreden beslissing gelezen dat er nieuwe stukken aan het dossier toegevoegd waren, waarna zij besliste om inzage te nemen van het administratief dossier. De financiële borgstelling is door de verwerende partij zonder medeweten van de verzoekende partij toegevoegd aan het dossier op 13 september 2013, bijgevolg na de datum van de hoorzitting die plaats vond op 27 augustus 2013. Vermits de verzoekende partij tijdens de hoorzitting geen inzage had van de nieuwe stukken is de hoorplicht geschonden.

De verzoekende partij dupliceert wat het vierde middel betreft in essentie haar reeds ontwikkelde argumentatie.

Beoordeling door de Raad

1.

Los van de vraag of de verplichting om een aantal bewijsstukken voor te brengen die de conformiteit van de aanvraag met de voorschriften van het decreet grond- en pandenbeleid moeten aantonen als een substantieel vormvoorschrift moet beschouwd worden, staat in ieder geval vast dat door de aanvulling van het dossier het normdoel van het decretale voorschrift gerealiseerd is. De regelgeving met betrekking tot de verplichtingen opgelegd door het decreet van 27 maart 2009 betreffende het decreet grond- en pandenbeleid, en meer bepaald de last ter verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod, beoogt de realisatie van een maatschappelijke beleidsdoelstelling, met name het stimuleren van de bouw van betaalbare woningen.

De verzoekende partij ontbeert als individuele burger het rechtens vereiste belang bij de ingeroepen middelen, die neerkomen op een actio popularis. De verzoekende partij toont niet aan in welke mate haar persoonlijk belang kan geschonden zijn nu het normdoel van de aangehaalde decretale regelgeving niet opgelegd wordt ter bescherming van individuele belangen maar het algemeen belang dient.

De middelen zijn onontvankelijk.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1, §1, in fine VCRO en stelt dat de bijkomende stukken die aan het dossier toegevoegd zijn moesten dienen om de leemten van een onvolledig dossier te verhelpen. De verzoekende partij verwijst naar een kopie van de volledige kaderovereenkomst met machtiging van de aanvrager, een verkavelingsplan met bijkomende maatgeving en de verkoopovereenkomst van 12 februari 2013 betreffende de verkoop van lot 29 aan de eigenaar van de rechts naastgelegen woning Bretheistraat 10. Nadien werd op 13 september 2013 nog een kopie van een financiële borgstelling door KBC Bank aan het dossier toegevoegd.

De verwerende partij verantwoordt de toevoeging van deze stukken ten onrechte door te verwijzen naar artikel 4.3.1, §1, in fine VCRO. Dit artikel handelt enkel over de mogelijkheid om de vergunning te verlenen mits het opleggen van bijkomende voorwaarden die enkel slaan op bijkomstige zaken en heeft niets te maken met het toevoegen aan het dossier van ontbrekende stukken. Bovendien kunnen de opgelegde voorwaarden niet dienen om leemten in het dossier op te vangen.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de bijkomende stukken slechts bijkomstige zaken betreffen en enkel tot doel hebben om tegemoet te komen aan de bezwaren. Zij heeft het dossier in het kader van het devolutief karakter van de administratieve beroepsprocedure opnieuw in haar volledigheid beoordeeld. De belangen van derden zijn niet aangetast, minstens wordt zulks door de verzoekende partij niet aangetoond, noch aannemelijk gemaakt.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat artikel 4.3.1, §1 VCRO ook stelt dat beperkte aanpassingen van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk zijn.

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota in essentie haar reeds ontwikkelde argumentatie.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij oordeelt ingevolge het devolutief karakter van het administratief beroep opnieuw in haar volledigheid over de ingediende aanvraag. Zij kan bijgevolg wettig vaststellen dat het dossier vervolledigd werd en aldus beantwoordt aan het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling.

2.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO laat de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan toe om bijkomende voorwaarden op te leggen en beperkte aanpassingen aan de plannen door te voeren. Het determinerend criterium is de vraag of de opgelegde bijkomende voorwaarden en de planwijzigingen al dan niet betrekking hebben op bijkomstige zaken, met name of door de aangebrachte wijzigingen al dan niet belangen van derden kunnen geschaad worden. Is dit het geval, dan dient het openbaar onderzoek overgedaan te worden, minstens moeten de belanghebbende derden in dat geval de kans krijgen hiervan voorafgaand kennis te nemen om

nuttig hun bezwaren of opmerkingen kenbaar te maken, gebeurlijk in het kader van een bijkomend te organiseren hoorzitting.

3.

De aangebrachte maatgeving wijzigt het voorwerp van de aanvraag niet, noch worden bijkomende voorwaarden toegevoegd. Naar het oordeel van de Raad moet dit beschouwd worden als een loutere verduidelijking van de aanvraag met het oog op de vergunbaarheid inzake de goede ruimtelijke ordening, en hebben de aanvullende maatgegevens slechts betrekking op bijkomstige zaken. Als zodanig dienen zij niet om leemten van het dossier te verhelpen zoals bedoeld wordt in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. Hetzelfde geldt voor de verkoopovereenkomst van lot 29, dat zelf geen deel uitmaakt van de verkaveling, maar meegenomen wordt in de bestreden beslissing ter beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aanpalend perceel 28. De verzoekende partij toont overigens evenmin enige belangenschade aan.

De verwerende partij verwijst voorts naar het ontbreken van een volledige kaderovereenkomst. De Raad stelt vast dat deze minstens gedeeltelijk in kopie aanwezig was, evenwel niet ondertekend. De voorlegging van de originele ondertekende overeenkomst voegt geen essentieel gegeven toe aan het dossier en wordt door de Raad als bijkomstig beoordeeld.

Tenslotte is het verstrekken van een financiële borgstelling bedoeld als waarborg voor de vergunningverlenende overheid dat de verkavelaar alle financiële verplichtingen inzake de realisatie van het bescheiden woonaanbod zal nakomen. Het normdoel van deze decretale verplichting heeft bijgevolg betrekking op het maatschappelijke belang dat niet op ontvankelijke wijze kan ingeroepen worden door een individuele burger. De Raad verwijst naar de motivering weergegeven in het tweede en vierde middel.

Het middel is deels onontvankelijk en voor het overige ongegrond.

D. Vijfde middel en zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in een vijfde middel de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° b) en artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO en van het redelijkheidsbeginsel.

Hoewel de verwerende partij in haar beslissing bevestigde dat de wijk een residentiële karakter heeft, dat er geen aaneengesloten bebouwing voorkomt en dat de percelen een ruime/diepe tuin hebben, ziet zij geen bezwaar in de zone C van de verkaveling, hoewel de voorziene woningen daar per twee aaneengesloten zijn. Zij oordeelt dat zulks onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening aangezien dit tegengesteld is aan de bestaande ruimtelijke toestand van de residentiële wijk waarvan de Bretheistraat deel uitmaakt. De gemiddelde oppervlakte van de voorziene woningen bedraagt niet eens de helft van de bestaande woningen in de omgeving. De verwerende partij heeft in haar beslissing zone B uit de verkaveling gesloten *omdat “dergelijke aaneenrijging in gesloten bebouwing geen precedents kent in de omgeving”*. Nochtans wordt in de zone C ook een aaneengesloten bebouwing voorzien. De bestreden beslissing is volgens de verzoekende partij kennelijk onredelijk.

De verzoekende partij roept in een zesde middel de schending in van de motiveringsplicht en van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

Zij stelt dat de motieven aangehaald in de bestreden beslissing onjuist zijn. De ontsluiting van het perceel van de verzoekende partij via de tuin wordt door de toegekende vergunning de facto onmogelijk gemaakt. Bovendien is de verkoop waarvan sprake in de beslissing louter een voorwaardelijke onderhandse verkoopakte. Er is bijgevolg geen zekerheid dat lot 29 definitief zal overgedragen worden naar het aanpalende lot, zodat niet tegemoet gekomen wordt aan de bezorgdheden van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De verwerende partij antwoordt op het vijfde middel dat zij bij de beoordeling niet enkel rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, maar ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening mag brengen. De visie van de verzoekende partij druist in tegen de expliciete bewoordingen van artikel 4.3.1, §2 VCRO.

De verwerende partij beschikt bij haar beoordeling bovendien over een discretionaire beoordeling. De kritiek van de verzoekende partij betreft louter opportuniteitskritiek. De bestreden beslissing is niet kennelijk onredelijk.

De verwerende partij antwoordt op het zesde middel dat er geen onjuiste voorstelling van zaken is: de verkoopovereenkomst waarvan sprake in de bestreden beslissing betreft de overeenkomst zoals opgenomen in stuk 12 van de inventaris. De vraag of de onderhandse overeenkomst al dan niet zal leiden tot een definitieve authentieke verkoopakte betreft een discussie over burgerlijke rechten. Vergunningen hebben krachtens artikel 4.2.22, §1 VCRO een zakelijk karakter. Het komt niet toe aan het vergunningverlenend bestuur om op te treden als rechter. Zij kan wel vaststellingen doen omtrent burgerlijke rechten die niet in betwisting zijn of die vastgesteld zijn in een akte die de nodige bewijskracht heeft. Louter ondergeschikt was zulks overigens geen determinerend motief voor het verlenen van de vergunning.

3.

De tussenkomende partij voegt wat het vijfde middel betreft toe dat er geen sprake is van “aaneenrijgingen” van woningen in de zone C. Het gedeelte met aaneenrijging van woningen (zone B) is door de verwerende partij uitgesloten uit de verkaveling.

De tussenkomende partij verwijst met betrekking tot het zesde middel naar de bestreden beslissing en stelt dat niet aangetoond wordt dat de daarin opgenomen motieven onjuist zijn.

4.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij nog wat het vijfde middel betreft dat de bestaande toestand en de vergunde toestand objectief gezien een totaal tegenovergesteld ruimtelijk concept behelzen. In bouwzone B is de aaneenrijging 71,40 meter, voor bouwzone C is dit 86,10 meter. De verwerende partij handelt bijgevolg inconsequent en kennelijk onredelijk.

Met betrekking tot het zesde middel stelt de verzoekende partij nog dat uit de plannen blijkt dat bouwzone C de achterzijde van het perceel van de verzoekende partij volledig afsluit, waardoor een ontsluiting juist onmogelijk wordt. Voorts zijn de feitelijke overwegingen dat door de verkoopovereenkomst lot 29 aan de aanpalende eigenaar toegevoegd wordt, onjuist, vermits er geen effectieve verkoop geweest is. De koop is niet voltrokken zodat er geen zekerheid bestaat over de toekomstige bestemming van dit lot. De motieven die de beslissing dragen, zijn bijgevolg onjuist.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad oefent volgens de hem decretaal toevertrouwde opdracht enkel een legaliteitstoets uit zonder dat hij zich mag uitspreken over de opportuniteit van de te nemen beslissing. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid die inzake de goede ruimtelijke ordening beschikt over een discretionaire bevoegdheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

Volgens de stelling van de verzoekende partij had de verwerende partij ook wat betreft bouwzone C moeten oordelen dat deze strijdig is met de goede ruimtelijke ordening omdat de verkavelingsvergunning ook in deze bouwzone aaneengesloten woningen wil bouwen, zoals in de uitgesloten zone B, en zulks onverenigbaar is met de bestaande ruimtelijke toestand van half open of open bebouwing.

De Raad stelt evenwel vast dat de wijze van bouwen in bouwzone B en C duidelijk verschillend is: waar in de van bebouwing uitgesloten zone B zeven woningen aaneengeschakeld worden, worden in bouwzone C zes vrijstaande woningen voorzien die per twee via de carports worden verbonden. De bouwwijze is bijgevolg niet vergelijkbaar. De verzoekende partij toont in die omstandigheden niet aan dat de beslissing om zone C wel op te nemen in de verkaveling kennelijk onredelijk is, noch dat het voorziene concept kennelijk niet inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving.

De verzoekende partij blijft voorts in gebreke in concreto aan te tonen in welke mate de verkavelingsaanvraag de ontsluiting van haar perceel via de tuin onmogelijk maakt. Dit blijkt in ieder geval niet uit de voorgelegde plannen. De tuin van de verzoekende partij en de verkavelingsgrens is afgescheiden door een niet-bebouwde strook, die op het eerste gezicht ontsluitingsmogelijkheden biedt. De verzoekende partij bewijst overigens niet welk subjectief recht zij kan laten gelden op een bijkomende ontsluiting van haar perceel via de tuin, en in welke mate zij bijgevolg een wettig belang heeft bij een mogelijk foutieve beoordeling van de feitelijke gegevens door de verwerende partij.

De Raad stelt tenslotte vast dat de voorgelegde verkoopovereenkomst van lot 29 een rechtsgeldige onderhandse verkoop betreft, met opschortende voorwaarden die betrekking hebben op enerzijds stedenbouwkundige motieven en anderzijds het bekomen van de verkavelingsvergunning. De verzoekende partij maakt op geen enkele wijze aannemelijk dat het de bedoeling zou zijn van de verkavelaar om aan dit lot een andere bestemming te geven.

De verwerende partij blijft in gebreke aan te tonen dat de bestreden beslissing steunt op onjuiste feiten die een determinerende grondslag zouden gevormd hebben voor de genomen vergunningsbeslissing en bewijst evenmin dat de beslissing op kennelijk onredelijke of ondeugdelijke motieven steunt.

De ingeroepen middelen zijn ongegrond.

E. Zevende middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.7.23, §4 VCRO en van artikel 4 van de voorwaarden verbonden aan de bestreden beslissing.

Zij stelt dat de mededeling dat een gedeeltelijke vergunning toegekend is aan de tussenkomende partij niet aangeplakt werd, zodat de bestreden beslissing niet bekendgemaakt is.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partij niet beschikt over het vereiste belang bij het opwerpen van het middel. Zij heeft immers tijdig een verzoekschrift ingediend bij de Raad, zodat het opwerpen van het middel haar geen enkel voordeel bijbrengt.

3.

De tussenkomende partij sluit zich aan bij de argumentatie van de verwerende partij.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij nergens het procesbelang van de verzoekende partij betwist heeft. Zij heeft de tijdigheid van het verzoekschrift zelf bevestigd.

Beoordeling door de Raad

De aanplakking van een vergunningsbeslissing heeft als doel de toegekende vergunning bekend te maken aan belanghebbende derden, zodat zij op nuttige wijze in de gelegenheid gesteld worden tijdig beroep aan te tekenen. De verzoekende partij heeft geen belang bij het inroepen van dit middel, nu blijkt dat zij tijdig beroep heeft ingesteld bij de Raad en bijgevolg haar rechten ten volle heeft kunnen verdedigen.

Het middel is onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv THUIS BEST WONINGEN is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 mei 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Marc VAN ASCH