

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0057 van 21 januari 2014
in de zaak 1011/0231/A/8/0200

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Christian LEMACHE
kantoor houdende te 3500 Sint-Truiden, Tongersesteenweg 60
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

mevrouw [REDACTED]
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Stijn VERBIST
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51,
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 november 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 7 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heers van 7 juni 2010 ingewilligd en heeft aan de tussenkomen partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 23 september 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Jan BERGÉ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Andy BEELEN die loco advocaat Christian LEMACHE verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Pieter THOMAES die loco advocaat Stijn VERBIST verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

Mevrouw [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 10 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 8 maart 2011 de tussenkomende partij, als aanvrager van de verkavelingsvergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen en heeft vastgesteld dat het verzoek ontvankelijk is.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 8 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heers een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van gronden aan de [REDACTED] te Heers, kadastraal bekend zoals hierboven vermeld.

Uit de bestreden beslissing, die hierna uitvoerig wordt geciteerd, blijkt dat de tussenkomende partij al eerder, in 2006, voor hetzelfde perceel een verkavelingsvergunning vroeg. Deze werd na het doorlopen van de toen van kracht zijnde procedure (ook) in laatste administratieve aanleg, bij besluit van 14 april 2008 van de Vlaamse minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening geweigerd. De nu voorliggende aanvraag stelt rekening te houden met dat besluit.

2.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan St. Truiden-Tongeren gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het aanliggend agrarisch gebied is als landschappelijk waardevol bestemd.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt in haar doelstellingen voor de site [REDACTED] (landschappelijke waardevol agrarisch gebied) dat de visie op de (woon)zone tussen [REDACTED] en de [REDACTED] bepaald wordt door het karakter van de gebouwen [REDACTED] en de geschakelde boerderijen aan de overzijde van de [REDACTED].

Het gemeentelijk RUP in opmaak 'Heurne en Egoven' (merscreening) beschrijft in het richtinggevend deel III.2.3.5, Vechmaal, als gewenste beleidsontwikkeling: *het veilig stellen en openhouden van het gebied rond [REDACTED] als markant element in een toeristisch-recreatieve structuur.*

3.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 april 2010 tot en met 17 mei 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed Limburg brengt op 10 mei 2010 een ongunstig advies uit, met als motivering:

“ ...

De aanvraag heeft betrekking op een perceel aan het kruispunt [REDACTED] – [REDACTED], dat gelegen is in een open landschap tussen gesloten bakstenen hoeves (19^{de} – begin 20^{ste} eeuw) ten noorden en de hoeve [REDACTED] met naastliggend neoclassistisch burgerhuis ten zuiden. [REDACTED] was een Loons leen binnen het grondgebied van Vechmaal, en was voorzien van een kasteel met hoeve, omgeven door grachten. Het plaatselijk toponiem “Oude Castille Veld” verwijst her trouwens nog steeds naar.

Om het open en landelijk karakter te behouden en het doorzicht naar hoeve [REDACTED] maximaal te vrijwaren, adviseren wij dat er wordt gekozen voor een ander type verkaveling waarbij de bebouwing compacter wordt geschikt. De huidig voorgestelde verkaveling, met naast elkaar gelegen loten voor open bebouwing evenwijdig met de straat, heeft een negatieve impact op het open landschap en het landelijk karakter rondom de hoeve [REDACTED]. De aanvraag tot verkaveling wordt derhalve ongunstig geadviseerd.

... ”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heers weigert op 7 juni 2010 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Historiek

- 13.3.2006: beslissing college houdende weigering verkavelingsvergunning;
- 29.6.2006: beslissing bestendige deputatie houdende inwilliging van het ingestelde beroep;
- 31.7.2006: stedenbouw gaat in beroep bij de Minister tegen het inwilligingsbesluit;
- 14.4.2008: ministerieel besluit houdende inwilliging van het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar tegen de inwilligingsbeslissing van de bestendige deputatie;

Beschrijving van de aanvraag en beoordeling

Overwegende dat het perceel gelegen is aan de rand van de kern van Vechmaal; dat het perceel zich situeert binnen een 50m-diep woongebied met landelijk karakter; dat de achterzijde van het perceel gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat

links van het perceel een dreef vertrekt die leidt naar de hoeve ■■■; dat aan de overzijde van de weg enkele waardevolle bakstenen hoeves gelegen zijn;
Overwegende dat de aanvraag het verkavelen van een perceel grond in 4 loten voor open bebouwing betreft;

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat een eerdere vergunningsaanvraag voor het verkavelen van het perceel in 6 loten voor halfopen bebouwing werd geweigerd door de minister; dat de voorliggende aanvraag een nieuw voorstel betreft waarin het aantal loten gereduceerd werd tot 4 loten voor open bebouwing;

Overwegende dat de gemeente in haar structuurplan vraagt dat een mogelijke bebouwing op dit perceel een blijvend open beeld naar het landschap moeten garanderen; dat de voorliggende verkaveling voorziet in open bebouwing met een zijdelingse bouwvrije zone van 4m; dat de bomenrij van de dreef aangeduid werd als zone non aedificatie; dat deze laatstvermelde wijziging positief is om de dreef te vrijwaren;

Overwegende dat Onroerend Erfgoed een ongunstig advies gaf betreffende de aanvraag; dat de overwegingen in dit negatief advies kunnen bijgetreden worden; dat de gekozen traditionele manier van verkavelen met woningen met vrijstaande bijgebouwen en haagafsluitingen nog steeds onvoldoende garantie biedt op het behouden van de zichten naar ■■■; dat de verkavelingsvoorschriften die bij de aanvraag gevoegd werden geen garantie geven op een inpasbaarheid van de toekomstige woningen in de waardevolle omgeving ter plaatse;

Overwegende dat de gemeente in haar structuurplan in de gewenste ruimtelijke structuur voor Vechmaal expliciet heeft aangegeven dat in deze zone de doorzichten naar de achterliggende hoeve ■■■ dienen gevrijwaard te worden; dat een eventueel verkavelingsvoorstel derhalve best voorwerp kan uitmaken van een overleg met Onroerend Erfgoed, Ruimte en Erfgoed en de gemeente; dat op deze wijze een passend ontwerp kan gerealiseerd worden dat zich optimaal integreert in de omgeving ter plaatse; dat de zone gelegen is in woongebied met landelijk karakter en dus bebouwbaar is; dat gezien de erfgoedelementen in de omgeving hier echter een niet conventioneel verkavelingsplan wenselijk is;

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de planologische bepalingen, alsook dat de voorgestelde verkaveling niet ruimtelijk aanvaard kan worden binnen de bestaande omgeving.
..."

4.

De tussenkomenende partij tekent tegen deze beslissing op 6 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 augustus 2010 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

"...

Het perceel bevindt zich aan de buitenste, zuidelijke rand van de kern van het gehucht Vechmaal.

De omgevende bebouwing bestaande uit residentiële woningen en een aantal oude hoeves wordt gekenmerkt door een zeer landelijk karakter met overwegend een open bouwwijze en met geringe dichtheid.

Beeldbepalend in de omgeving zijn de 'historische' gebouwen zoals de drie geschakelde boerderijen aan de overzijde van het kwestieus perceel langs de [REDACTED] en de 2 gebouwen, het burgerhuis en hoeve, langs [REDACTED]. Deze markante gebouwen vormen een beeldbepalend 'ensemble' door het open beeld van zuid naar noord vanaf [REDACTED] richting [REDACTED]

Voorgestelde verkaveling heeft ten aanzien van het voorgaand verkavelingsontwerp gezocht naar een oplossing met minder loten om een zekere doorkijk mogelijk te maken.

De openheid is echter niet gegarandeerd.

De verkavelingsvoorschriften laten vrijstaande gebouwen toe op 2 meter van de perceelsgrens en zelfs tot tegen de perceelsgrens.

Tevens zijn er geen specifieke voorschriften inzake de non-aedificandi-zone langs [REDACTED] (tuinafsluiting lot 1, onderhoud,...) opgenomen.

Voorliggend ontwerp blijft een traditionele opsplitsing in afzonderlijke loten met voorschriften die onvoldoende inspelen op de bestaande ruimtelijke kwaliteiten. De affiniteit met het historische kader (oude hoeven en omgeving) wordt niet aangetoond. Een traditionele (banale) verkaveling hoort hier niet thuis. Het is aangewezen het geheel projectmatig (één project of bouwontwerp) te bekijken met de nodige aandacht voor: het historisch kader, openheid, groen, hedendaags landelijk wonen (vernieuwende typologie), bestaande bebouwing rond het perceel.

...

De hoorzitting vindt plaats op 31 augustus 2010.

Uit de stukken 16 en 17 van het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij op 2 september 2010 aan haar administratie vraagt of er bijkomende voorwaarden mogelijk zijn om de openheid tussen de bebouwing te verbeteren. Op 7 september 2010 antwoordt de bestuursdirecteur dat dit neerkomt op een grondige wijziging van de aanvraag die opnieuw moet worden onderworpen aan openbaar onderzoek. Hij verwijst naar het advies van 19 augustus 2010 van Onroerend Erfgoed waarin aan de verzoekende partij wordt voorgesteld om te overleggen over de verkavelingsvorm.

Na verdaging van de zaak tijdens de deputatiezitting van 15 september 2010 bezorgt de bestuursdirecteur toch een voorstel van voorwaarden.

De verwerende partij beslist op 7 oktober 2010 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat voorliggende aanvraag een aanpassing betreft van een voorgaande verkavelingsaanvraag op kwestieus perceel;

dat deze aanvraag in beroep bij deputatie voorwaardelijk vergund werd (dossier 2006N11652); dat de beslissing van deputatie van 29/06/2006 in hoger beroep door de bevoegde minister werd vernietigd;

dat de vernietiging hoofdzakelijk gebaseerd was op het feit dat het ontwerp onvoldoende rekening hield met de bepalende omgevingselementen en met de verplichte landelijkheid in de uitbouw van het plaatselijk woongebied;

dat naar aanleiding van deze opmerkingen de aanvrager voorliggend ontwerp heeft ingediend;

dat de voornaamste aanpassingen betreffen :

- *4 bouwloten voor open bebouwing in plaats van 6 loten voor halfopen bebouwing;*
- *de tussenafstand tussen de bebouwing is vergroot van 6 meter naar 8 meter;*
- *de bouwkader op lot 1 grenzend aan [REDACTED] ligt op een afstand van 11 meter van de laterale perceelsgrens;*
- *de bomenrij van de dreef aan [REDACTED] is bepaald als een non-aedificandi-zone zonder*

tuingebruik (4 meter breedte);

Overwegende dat volgens het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in de zone woongebied met landelijk karakter (eerste 50 meter) en in landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

dat de woongebieden met landelijk karakter overeenkomstig artikel 6 (1.2.2.) van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven; dat voor inrichtingen bestemd voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, met inbegrip van de para-agrarische bedrijven, de voorwaarde blijft gelden dat zij slechts toelaatbaar zijn voorzover zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren moeten worden afgezonderd in een daartoe aangewezen gebied; dat er dan ook steeds dient te worden onderzocht of zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied met landelijk karakter; dat dit concreet betekent dat zij niet van aard mogen zijn dat zij de woon- of landbouwfunctie van het gebied verstoren; dat bovendien geldt voor elk van de niet-residentiële inrichtingen, activiteiten en voorzieningen, dat zij slechts toelaatbaar zijn voor zover zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

dat de agrarische gebieden, overeenkomstig artikel 11 van het voormeld koninklijk besluit van 28 december 1972, bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven;

dat de landschappelijk waardevolle agrarische gebieden overeenkomstig artikel 15 (§ 4.6.1) gebieden zijn waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen; dat in deze gebieden alle handelingen mogen worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in de grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen;

Overwegende dat voor het perceel geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften zoals een ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg, noch een verkaveling van toepassing zijn;

dat overeenkomstig artikel 19 van voormeld KB de vergunning evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven wordt zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

(...)

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften zijn ingediend;

Overwegende dat het perceel zich aan de buitenste, zuidelijke rand van de kern van het gehucht Vechmaal bevindt; dat de omgevende bebouwing bestaande uit residentiële woningen en een aantal oude hoeves gekenmerkt wordt door een zeer landelijk karakter met overwegend een open bouwwijze en met een geringe dichtheid;

dat de 'historische' gebouwen in de omgeving zoals de drie geschakelde boerderijen aan de overzijde van het kwestieus perceel langs de ■■■ en de 2 gebouwen, het burgerhuis en hoeve, langs ■■■ beeldbepalend zijn;
dat deze markante gebouwen een beeldbepalend 'ensemble' vormen door het open beeld van zuid naar noord vanaf ■■■ richting ■■■;

Overwegende dat men in het thans voorgestelde verkavelingsontwerp ten aanzien van het voorgaand verkavelingsontwerp gezocht heeft naar een oplossing met

minder loten om een zekere openheid te realiseren; dat deze openheid echter niet gegarandeerd is daar de verkavelingsvoorschriften vrijstaande bijgebouwen toelaten tot op 2 meter van de perceelsgrens en zelfs tot tegen de perceelsgrens; dat er tevens geen specifieke voorschriften inzake de non-aedificandi-zone langs ■■■ (tuinafsluiting lot 1, ...) opgenomen zijn;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat het ontwerp kan ingewilligd worden onder volgende voorwaarden:

- 1. dat artikel 1.2.3 en artikel 1.4.3 inzake de vrijstaande bijgebouwen niet van toepassing zijn voor de verkaveling; dat voor de zijdelingse tuinstroken en tuinzone een volledig bouwverbod geldt;*
- 2. dat de afsluitingen zoals omschreven onder artikel 1.5.2 enkel uit te voeren zijn met groenaanplantingen; dat andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz...) niet toegelaten zijn;*
- 3. dat kleinere constructies zoals bepaald onder artikel 1.5.5 beperkt blijven tot een oppervlakte van maximum 10 m² en ingeplant worden op minimum 4 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen;*
- 4. dat het advies van de provinciale afdeling waterlopen, van 26 augustus 2010 strikt wordt nageleefd;*
 - Geen openingen in de constructie (in buitenmuren en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch bouwpeil (peil van de weg + 50 cm) plus 10 cm).*
 - Kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan.*
 - Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch bouwpeil is verboden.*
 - Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het kritisch bouwpeil*
 - Stookolietanks moeten boven het grondwaterpeil/overstromingspeil gelegd worden.*
 - Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn moeten 10 cm boven het kritisch bouwpeil opgesteld worden.*
 - Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.*
 - Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.*
 - Ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf met een randzone van 3 m rond het gebouw die in helling aansluit bij het niet-opgehoogde gedeelte. Ophoging van een inrit van maximaal 3 m breed is toegestaan.*
 - Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. Er kan hierop enkel uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is*

dat voor de duidelijkheid voor toekomstig gegadigden (koper, bouwer, ontwerper, vergunningverlenende overheid,...) de voorwaarden vermeld onder 1 tot 3 in de aan de vergunning gehechte voorschriften werden opgenomen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 13 oktober 2010.

Het door de verzoekende partij met een aangetekende brief van 10 november 2010 ingestelde beroep is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikte op het ogenblik van het instellen van het beroep op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het naar recht vereiste belang om bij de Raad een vordering in te stellen.

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), van artikel 4.7.15 VCRO en het besluit van de Vlaams regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, zoals gewijzigd, en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij legt uit dat de voorgestelde verkaveling van vier loten in open bebouwing de goede plaatselijke ordening niet vrijwaart doordat ze onvoldoende rekening houdt met de aanwezige waardevolle omgevingselementen en geen visuele doorzichten naar het erfgoed creëert. Zij stelt dat de bestreden beslissing die visie onderschrijft, maar er onvoldoende rekening mee houdt en met het opleggen van voorwaarden haar bevoegdheid overschrijdt.

In een eerste onderdeel van haar middel legt de verzoekende partij verder uit dat de voorwaarden die worden bedoeld in artikel 4.3.1, §1 VCRO slechts betrekking kunnen hebben op *kennelijk bijkomstige zaken*, en geen *essentiële wijzigingen* kunnen inhouden, welke regel de deputatie niet heeft gerespecteerd.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de opgelegde voorwaarden hun doel niet bereiken, en meer bepaald met betrekking tot de vertuining en de toegelaten afsluitingen zowel het zorgvuldigheidsbeginsel als de motiveringsplicht schenden. De bestreden beslissing heeft een negatieve invloed op het open landschap en de erfgoedwaarden in de omgeving.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop, wat het eerste onderdeel betreft, dat uit het feit dat zij voorwaarden heeft opgelegd niet kan worden besloten dat het per definitie gaat om essentiële wijzigingen van de aanvraag, en dat de voorwaarden precies toelaten om de vergunning te verlenen, wat zonder die voorwaarden niet mogelijk zou zijn geweest.

Wat het tweede onderdeel betreft stelt de verwerende partij dat haar besluit tegemoet komt aan de kenmerken van de omgeving, d.i. landelijk met overwegend een open bouwwijze en een geringe dichtheid, en aan de opmerkingen van het ministerieel weigeringsbesluit van 14 april

2008, d.i. dat de verkaveling vanuit het gehucht een zekere doorkijk mogelijk moet maken en recht doen aan de dreef langs ■■■.

3.

De tussenkomen partij voegt hieraan nog toe, wat het eerste onderdeel betreft, dat de opgelegde voorwaarden geen aanpassing van de plannen impliceren, vermits de loten, de bouwvorm en de afmetingen van de mogelijk vergunbare constructies ongewijzigd blijven. Het doel en de draagwijdte van artikel 4.3.1, §1 VCRO worden daarmee volkomen gerespecteerd. De verzoekende partij toont ook niet aan in welke mate de voorwaarden een essentiële aanpassing van de plannen zouden zijn.

Wat het tweede onderdeel betreft onderstreept de tussenkomen partij dat de voorwaarden onmiskenbaar volstaan om het landelijk en open karakter van de omgeving te vrijwaren.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de voorwaarde die het bebouwen van de zijdelingse tuinstroken verbiedt een essentiële wijziging is die aan het openbaar onderzoek moest zijn onderworpen. Het open houden van het landschap was en is essentieel in het dossier, en kan niet kennelijk bijkomstig zijn. De alsnog toegelaten vertuining en afsluitingen verhinderen het doorzicht of beperken het op ernstige wijze.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit alle elementen van het dossier blijkt de bezorgdheid van de onderscheiden overheden voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van de plaats van de gevraagde verkaveling, dit zijn het open landschap en erfgoedwaarden die er aanwezig zijn.

Dit drukt zich uit in de plannen, van het gewestplan (landelijk woongebied aanliggend aan landschappelijk agrarisch gebied), over het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan tot het ontwerp-gemeentelijk RUP 'Heurne en Egoven'. Ook de adviezen en beslissingen met betrekking tot de eerste en de nu voorliggende verkavelingsaanvragen zijn daarover duidelijk.

Tegelijk wordt bevestigd dat verkavelen en bouwen mogelijk is, wat inderdaad een planologische evidentie is.

Aan de orde is de vraag of het opleggen van voorwaarden zoals dit in artikel 4.3.1, §1, al. 2 VCRO is voorzien, de wettigheidsstoets doorstaat.

2.

Het opleggen van voorwaarden bestaat er *in concreto* in dat het bestreden besluit specifieke stedenbouwkundige voorschriften aan de verkaveling verbindt. De standaardvoorschriften voor verkavelingen zoals toegevoegd aan het bestreden besluit worden door de voorwaarden gewijzigd. Praktisch heeft dit aanleiding gegeven tot een tekst van stedenbouwkundige voorschriften, voor wat de 'Algemene bepalingen' betreft, waarin de opgelegde voorwaarden worden gematerialiseerd door bijvoorbeeld de bepalingen die volgens de voorwaarden worden gewraakt uit het standaarddocument weg te kopiëren, of door tekstdelen toe te voegen.

Deze handelwijze geeft minstens op een dubbele wijze aanleiding tot rechtsonzekerheid. Ten eerste omdat de blanco stroken niet zijn doorgehaald waardoor de tekst van de stedenbouwkundige voorschriften een onvolkomen geheel vormt. Ten tweede doordat de standaardvoorschriften niet meer samenhangen, hetzij een interpretatie- of beslissingsruimte

laten die strijdt met de bezorgdheid voor de kenmerken van de plaats. Zo geeft de voorwaarde “*dat de afsluitingen zoals omschreven onder artikel 1.5.2. enkel uit te voeren zijn met groenaanplantingen*” aanleiding tot het volgende voorschrift:

“1.5.2 Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in de hoogte worden opgelegd.”

Het voorschrift is niet coherent en spoort niet met de in de bestreden beslissing zelf uitgedrukte noodzaak om de verkaveling met het opleggen van voorwaarden in overeenstemming te brengen met wat een goede ruimtelijke ordening van de plaats heet te zijn.

Het komt als passend voor dat de voorwaarden, c.q. de stedenbouwkundige voorschriften de bescherming van het open landschap en de doorkijk sluitend beheersen, nu die aspecten van de ordening van de plaats onmiskenbaar als een *specifieke ruimtelijke situatie* in de zin van de bepaling 1.5.2 moeten worden aangezien. Een eventuele *beperking in de hoogte* van de afsluitingen moet omwille van rechtszekerheid en –gelijkheid niet aan de individuele beslissingen over de stedenbouwkundige vergunningen worden overgelaten.

Nu voldoende blijkt dat de hoogte en omvang van de afsluitingen die worden toegelaten een essentieel element van de ruimtelijke ordening van de plaats raakt, kan niet worden besloten dat de bestreden beslissing door het “*opleggen van voorwaarden de goede ruimtelijke ordening waarborgt*”, zoals dit wordt bedoeld in 4.3.1, §1, al.2 VCRO.

De voorwaarden zijn ook niet voldoende precies in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO.

Het bestreden besluit schendt deze bepaling en lijdt daarenboven, zoals blijkt, aan een tegenstrijdige, minstens niet-afdoende motivering, en aan onzorgvuldigheid met betrekking tot het onderzoek, de formulering en de omzetting van de voorwaarden in stedenbouwkundige voorschriften.

3.

Artikel 4.3.1, §1, lid 2 *in fine* VCRO bepaalt:

“De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken”.

Het feit dat de bestreden beslissing de plannen niet effectief wijzigt, staat er niet aan in de weg dat de concreet opgelegde voorwaarden onder meer een zone *non-aedificandi* invoeren die in wezen niet verschilt van de zone die in functie van de dreef langs ■■■ op het plan is getekend. Dit staat gelijk met een *de facto* wijziging van het plan, hetgeen betekent dat de vraag naar het *kennelijk bijkomstig* karakter van de wijziging niet uit de weg kan worden gegaan.

Nu alle partijen het er over eens zijn dat de goede ruimtelijke ordening van de plaats wordt gedetermineerd door de openheid van het landschap en de aanwezige erfgoedwaarden, kan moeilijk worden volgehouden dat de voorwaarden en de wijze waarop die op het plan ingrijpen in deze concreet voorliggende zaak een louter kennelijk bijkomstige zaak betreft. Elk oordeel over het kennelijk bijkomstig karakter kan niet losstaan van de concrete beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Ter zake is er kennelijk geen correcte beoordeling en afweging geweest.

De genoemde bepaling is geschonden.

Het ongunstige advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is in laatste orde, op een herhaalde uitdrukkelijke vraag van de deputatie, 'aangevuld' met enkele voorwaarden om de openheid naar het landschap toe te verbeteren. Het advies werd op zichzelf genomen niet gewijzigd, hetgeen de deputatie tot een verscherpt onderzoek en motivering noopt. De bestreden beslissing faalt op dit punt voor wat betreft de zorgvuldigheids- en de materiële motiveringsplicht.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

Het onderzoek van dit middel kan niet leiden tot een meer omvangrijke vernietiging.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 oktober 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij om binnen een termijn van drie maanden na de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 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 21 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Jan BERGÉ, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Jan BERGÉ