

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 7 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0648  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0393/SA/0377

Verzoekende partij	de <b>LEIDEND AMBTENAAR</b> van het agentschap ONROEREND ERFGOED  vertegenwoordigd door advocaat Philippe DECLERCQ met woonplaatskeuze op het kantoor te 3320 Hoegaarden, Gemeenteplein 25
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>LIMBURG</b>  vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN
Tussenkommende partij	de nv <b>BOUWBEDRIJF DETHIER</b>  vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Robin SLABBINCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 maart 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 januari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heusden-Zolder van 1 september 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend onder dezelfde voorwaarden als het college voor burgemeester en schepenen van de gemeente Heusden-Zolder, met uitzondering van de last onder punt 5 van het advies van 18 juni 2014 van het agentschap Onroerend Erfgoed Limburg.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Heusden-Zolder, Everselkiezel zn, en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 259E, 259F, 458R, 464N, 464K, 464M, 464R, 464S en 475L2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 mei 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 1 juni 2015 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 14 juli 2015 met nummer S/2015/0083 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De dienstdoend kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 februari 2017.

Advocaat Jutte NIJS *loco* advocaat Philippe DECLERCQ voert het woord voor de verzoekende partij.

De heer Tom ROOSEN voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Karolien BEKÉ *loco* advocaten Laurent PROOT en Robin SLABBINCK voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### **III. FEITEN**

De tussenkomende partij dient op 11 mei 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heusden-Zolder een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een terrein in 22 loten op de percelen gelegen te Heusden-Zolder, Everselkiezel zn, en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 259E, 259F, 458R, 464N, 464K, 464M, 464R, 464S en 475L2.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Hasselt-Genk', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Eversel', goedgekeurd op 18 november 2010, meer bepaald in projectzone 1 en in een bufferzone.

Tijdens het openbaar onderzoek van 30 mei 2014 tot en met 28 juni 2014 worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het agentschap voor Natuur en Bos brengt op 22 januari 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit over een eerder verkavelingsplan. Over de op 11 mei 2014 ingediende aanvraag brengt het Agentschap voor Natuur en Bos opnieuw een voorwaardelijk gunstig advies uit verwijzend naar het eerdere advies van 22 januari 2014 dat een boscompensatievoorstel bevat.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Limburg brengt op 18 juni 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit, dat luidt als volgt:

“ ...

#### **ONDERZOEK**

*Artikel 4.3.1 §2, 1° van de VCRO vermeldt cultuurhistorische aspecten als één van de beginselen die in acht genomen moeten worden bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Dit aspect maakt immers deel uit van de duurzame ruimtelijk ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.4 van de VCRO. Om die reden zijn aanvragen in het kader van de reguliere procedure onderworpen aan een adviesverplichting volgens VCRO art.4.7.16 § 1 en het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen.*

*Het uitgangsprincipe van de archeologische erfgoedzorg wordt beschreven in artikel 4 §2 van het decreethoudende bescherming van het archeologisch patrimonium van 30 juni 1993 gewijzigd bij decreten van 18 mei 1999, 28 februari 2003, 10 maart 2006, 27 maart 2009 en 18 november 2011 (archeologiedecreet): De eigenaar en de gebruiker zijn ertoe gehouden de archeologische monumenten die zich op hun gronden bevinden te bewaren en te beschermen en ze voor beschadiging en vernieling te behoeden. Gelet op deze algemene zorgplicht kan de bouwheer kiezen voor een maximaal behoud in situ van het archeologisch patrimonium.*

#### **AFWEGING**

*Gelet op de locatie in de historische kern van Eversel, nabij de kerk en de grootte van het project (ca. 1,4 ha) is de kans reël dat er bij de uitvoering archeologische resten worden aangetroffen en vernield. In voorliggende verkavelingsvergunningsaanvraag is door de ontwikkelaar niet aangegeven dat de te ontwikkelen terreinen gelegen zijn in een reeds verstoorde zone. Het agentschap Onroerend Erfgoed is dan ook van oordeel dat het terrein nog niet geroerd is en dus archeologisch erfgoed kan bevatten.*

*Na ons advies van 19/12/2013 (...) werd er op een deel van het terrein een prospectie met ingreep in de bodem uitgevoerd die archeologische sporen uit de Romeinse periode en de middeleeuwen opleverde. Het noorden en het oosten van het terrein dienen nog aan een prospectie te worden onderworpen.*

*Overwegende de boven vermelde argumenten worde de aanvraag opnieuw gunstig met voorwaarden geadviseerd:*

- 1. Voorafgaand aan de realisatie van het project dient het hele terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te worden onderzocht en dit in opdracht van de ontwikkelaar die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op aan- of aanwezigheid van archeologisch erfgoed, om een ongedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.*
- 2. De archeologisch prospectie met ingreep in de bodem houdt in dat:*
  - De bomen gekapt worden tot maaiveld zonder te ontstronken*
  - Gebouwen kunnen gesloopt worden tot op maaiveldniveau zonder kelders of verhardingen te verwijderen. Het verwijderen van deze elementen kan enkel onder begeleiding van een archeoloog.*

- Na het kappen van de bomen en voorafgaand aan de verkaveling worden op het terrein proefsleuven gegraven waarbij 12,5% van het terrein wordt opengelegd.
3. De prospectie met ingreep in de bodem dient te worden uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat de prospectie, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd door en onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiertoe een prospectievergunning aan bij het agentschap (...). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De ontwikkelaar kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij de provinciale dienst van het agentschap Onroerend Erfgoed (...) om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlot te laten verlopen.
  4. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem omvat eveneens de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na het afronden van het onderzoek aan het agentschap Onroerend Erfgoed worden toegezonden. Pas na de ontvangst van het rapport kan het agentschap Onroerend Erfgoed beoordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven wegens een gebrek aan relevante archeologische sporen.
  5. Indien wel relevante archeologische sporen aangetroffen worden, dient afgewogen te worden of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de ontwikkelaar de nodige tijd én financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog. Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht.

... ”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heusden-Zolder brengt op 7 juli 2014 het volgende voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

**Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften**

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen een woongebied volgens het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk;

...

Overwegende dat het gewestplan door de goedkeuring van het RUP niet meer van toepassing is;

**Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag**

Overwegende dat het perceel gelegen is in de projectzone 1 en de zone voor buffer in het RUP Eversel goedgekeurd op 18 november 2010.

...

**Andere zoneringsgegevens van het goed**

Overwegende dat het bosdecreet van 13/06/1990, met inbegrip van het compensatievoorstel voorzien in art.90bis, van toepassing is; dat verkavelingsaanvragen op deze percelen onderworpen zijn aan het advies van aan het advies van het agentschap voor Natuur en Bos en enkel vergund kan worden na goedkeuring van een compensatievoorstel cfr het besluit van de Vlaamse Regering van 26/11/1999; dat advies werd gevraagd op 26 mei 2014;

**Externe adviezen**

Overwegende dat het advies van het agentschap voor Natuur en Bos d.d. 16 juni 2014 voorwaardelijk gunstig is (...);

Overwegende dat omwille van de omvang van de werken advies werd gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed op 26 mei 2014; dat het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed d.d. 18 juni 2014 voorwaardelijk gunstig is (...);

Overwegende dat het advies van de brandweer d.d. 5 juni 2014 voorwaardelijk gunstig is;

Overwegende dat in het kader van de vorige aanvraag op 11 december 2013 advies werd gevraagd aan Infrax en de Watergroep i.v.m. met de uitbreiding van de nutsvoorzieningen; dat aan de nutsvoorzieningen geen wijzigingen werden aangebracht.

...

### **Historiek**

Overwegende dat op 13 maart 2014 een weigering werd afgeleverd voor het verkavelen van 9 kadastrale percelen in 23 bouwloten met aanleg van wegenis na ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar;

Overwegende dat het rooilijnplan op de gemeenteraad van 26 juni 2014 voorlopig werd aanvaard;

### **Decreet grond- en pandenbeleid**

Overwegende dat het Grondwettelijk Hof op 7 november 2013 een aantal bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid heeft vernietigd; dat in arrest nr. 145/2013 het Hof de regeling inzake de sociale lasten (...) vernietigde; dat bij beschikking van 18 december 2013 het Hof de vernietiging heeft uitgebreid tot een aantal andere bepalingen die onlosmakelijk verbonden zijn met de socialelastenregeling: de bepalingen inzake de gewestelijke en gemeentelijke normen sociaal woonaanbod (...), de normen sociaal woonaanbod in plangebied (...) en de gebiedsspecifieke typebepaling voor RUP's waarin werd voorzien in een sociaal woonaanbod (...);

Overwegende dat de overige bepalingen van boek 4 (maatregelen betreffende betaalbaar wonen), waaronder het bindend sociaal objectief en de regeling inzake het bescheiden woonaanbod, blijven bestaan;

Overwegende dat de aanvraag valt onder het toepassingsgebied van art. 4.2.1, DGPB; dat het een verkaveling betreft van minstens 10 loten bestemd voor woningbouw; dat men een bescheiden woonaanbod dient te verwezenlijken van twintig procent ofwel 6 eenheden; dat de verkavelaar het bescheiden woonaanbod wenst te realiseren door de verkoop van de voor het vooropgestelde bescheiden woonaanbod vereisten gronden aan een sociale woonorganisatie; dat bij de aanvraag een intentieverklaring werd gevoegd waarbij de Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen verklaart lot 1 aan te kopen; dat lot 1 een projectzone is die bestemd is voor minstens 6 en maximum 8 wooneenheden; Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

### **Waterparagraaf**

Overwegende dat in het kader van de watertoets advies werd gevraagd aan de V.M.M.-afdeling water; dat het advies van 13 juni 2014 voorwaardelijk gunstig is (...);

### **Milieueffectenbeoordeling**

Overwegende dat de aanvraag niet voor komt op de lijst gevoegd als bijlage I of II van de Europese richtlijn 85/337/EEG; dat de aanvraag valt onder rubrieksnummer 10b stadsontwikkelingsprojecten van bijlage III; dat uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt

*dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn; dat er bijgevolg geen verder MER vereisten zijn;*

### **Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag**

*Overwegende dat de aanvraag het verkavelen van 9 kadastrale percelen in 23 bouwloten met aanleg van wegenis beoogt;*

*Overwegende dat de percelen gelegen zijn in het centrum van de landelijke woonkern Eversel; dat op de percelen langs de Everselkiezel zich twee eengezinswoningen met bijgebouwen bevinden die worden afgebroken; dat een gedeelte van het perceel bebost is;*

*Overwegende dat langs de Everselkiezel zich een diversiteit aan eengezinswoningen, meergezinswoningen en handelszaken bevindt; dat op de hoek van de Butastraat en de Everselkiezel een supermarkt gelegen is;*

*dat langsheen de Butastraat, ten westen van de verkaveling, zich eengezinswoningen bevinden in voornamelijk open bouwvorm; dat langsheen de perceelsgrens met de tuinen van de Butastraat zich een afwateringsgreppel bevindt; dat ten Noorden van de projectzone zich een zijstraat van de Butastraat bevindt met het jeugdhuis en speelterreinen; dat ten noordoosten van het projectgebied zich een perceel bevindt waar onderhandelingen lopende zijn tussen de huidige eigenaar en de gemeente om het in te richten als speelbos;*

*Overwegende dat de aanvraag de volledige projectzone 1 uit het RUP Eversel omvat; dat men een doodlopende insteekweg voorziet langs de Everselkiezel; dat men langs de Everselkiezel een projectzone voorziet voor 6 tot 8 sociale woningen en vier loten met eengezinswoningen in geschakelde bebouwing (loten 20 t.e.m. 23); dat langs de nieuwe insteekweg 18 loten worden voorzien met eengezinswoningen in halfopen, open of geschakelde bebouwing;*

*Overwegende dat ten opzichte van de vorige aanvraag de wegenis beperkt werd aangepast; dat men in de bocht een verbreding voorziet waardoor men in de straat kan keren;*

### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Overwegende dat de totale woondichtheid, maximaal 30 wooneenheden, overeenkomt met de richtdichtheid volgens het RUP; dat er een diversiteit aan woontypologieën wordt voorzien; dat een groter dichtheid met gestapeld wonen op lot 1 langs de Everselkiezel aanvaardbaar is; dat het aantal eenheden op lot 1 minstens 6 dient te bedragen om te voldoen aan de bescheiden last; dat het aantal eenheden echter beperkt wordt tot maximum 8; dat de overige loten met eengezinswoningen voldoende ruim zijn en beschikken over een tuinruimte van minstens 10m diepte; dat men rekening heeft gehouden met de oriëntatie; dat lot 10 t.e.m. 13 beschikken over een tuinzone aan de voorzijde gericht op het zuiden; dat de verplichte haagaanplantingen zorgen voor privacy; dat de diverse woontypologieën zorgen voor verscheidenheid; dat er toch enige uniformiteit wordt bekomen door voortuinstrook van 6m en de halfopen bebouwingen of de schakelvolumes;*

*Overwegende dat conform het RUP een doorsteek voor langzaam verkeer wordt voorzien naar de Butastraat en het speelbosje; dat langs een zijde van de straat parkeerplaatsen voor bezoekers worden voorzien afgewisseld met laanbomen; dat elke eengezinswoning de mogelijkheid heeft om twee parkeerplaatsen in te richten op het eigen lot;*

*Overwegende dat de bestaande afwateringsgreppel aan de westelijke perceelsgrens behouden blijft en doorgetrokken wordt; dat men in de groenbuffer een bufferbekken voorziet; dat de bestaande bomen in de groenbuffer behouden blijven; dat de randen worden aangeplant met lage beplanting; dat er aan de achterzijde van de loten struiken*

en hagen worden voorzien; dat ondanks het bufferbekken deze zone toch voldoende groen zal zijn;

### **Algemene conclusie**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

...

*GUNSTIG voor het verkavelen van 9 kadastrale percelen in 23 bouwloten met aanleg van wegenis.*

### **VOORWAARDEN**

*Gunstig voor loten 1 t.e.m. 23.*

*Lot 1 is bestemd voor het oprichten van minstens 6 en maximum 8 sociale huurwoningen. De loten 24, 25a en 25b worden gratis afgestaan om ingelijfd te worden bij het openbaar domein.*

*Lot 26 ligt in de zone voor openbaar nut en wordt uit de verkaveling gesloten.*

*De voorschriften van het RUP Eversel dienen gevolgd te worden aangevuld met de verkavelingsvoorschriften gevoegd bij de aanvraag.*

*De groenbuffer dient omwille van de veiligheid afgesloten te worden met een draadafsluiting van 1,2m en voorzien van een toegangspoortje per zone, zodat onderhoud van de gracht mogelijk blijft.*

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

*1° de storting van een afdoende financiële waarborg;*

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

*Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven. (...)*

*De voorwaarden in het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed dienen gevolgd te worden. Er dient een archeologische prospectie te worden uitgevoerd.*

*De voorwaarden in het advies van het agentschap voor Natuur & Bos dienen gevolgd te worden:*

...

*De voorwaarden in het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij dienen gevolgd te worden.*

*De voorwaarden in het advies van de brandweer dienen gevolgd te worden.-*

..."

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 6 augustus 2014 het volgende voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

*De aanvraag is in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. De verkaveling kan ruimtelijk aanvaard worden mits onderstaande voorwaarden gevolgd worden;*

***Bijgevolg wordt deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd.***

Voorwaarden

- *De definitieve goedkeuring van het rooilijnplan door de gemeenteraad, als de beslissing van de gemeenteraad om de gronden in te lijven bij het openbaar domein, moeten bij het dossier worden gevoegd alvorens een verkavelingsvergunning kan verleend worden.*
  - *De voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen dienen gevolgd te worden.*
  - *De voorwaarden opgelegd door het Agentschap Onroerend Erfgoed dienen gevolgd te worden.*
  - *De voorwaarden opgelegd door het Agentschap voor Natuur en Bos dienen gevolgd te worden.*
  - *De voorwaarden opgelegd door de Vlaamse Milieumaatschappij dienen gevolgd te worden.*
- ...”

Op 28 augustus 2014 keurt de gemeenteraad van de gemeente Heusden-Zolder het rooilijnplan goed.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 1 september 2014 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

*Overwegende dat het perceel gelegen is binnen een woongebied volgens het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk;*

*Overwegende dat de woongebieden 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.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);*

*Overwegende dat het gewestplan door de goedkeuring van het RUP niet meer van toepassing is;*

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

*Overwegende dat het perceel gelegen is in de projectzone 1 en de zone voor buffer in het RUP Eversel goedgekeurd op 18 november 2010;*

Overeenstemming met dit plan



Overwegende dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is;

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de totale woondichtheid, maximaal 30 wooneenheden, overeenkomt met de richtdichtheid volgens het RUP; dat er een diversiteit aan woontypologieën wordt voorzien; dat een groter dichtheid met gestapeld wonen op lot 1 langs de Everselkiezel aanvaardbaar is; dat het aantal eenheden op lot 1 minstens 6 dient te bedragen om te voldoen aan de bescheiden last; dat het aantal eenheden echter beperkt wordt tot maximum 8;- dat de overige loten met eengezinswoningen voldoende ruim zijn en beschikken over een tuinruimte van Minstens 10m diepte; dat men rekening heeft gehouden met de oriëntatie; dat lot 10 t.e.m. 13 beschikken over een tuinzone aan de voorzijde gericht op het zuiden; dat de verplichte haagaanplantingen zorgen voor privacy; dat de diverse woontypologieën zorgen voor verscheidenheid; dat er toch enige uniformiteit wordt bekomen door voortuinstrook van 6m en de halfopen bebouwingen of de schakelvolumes;

Overwegende dat conform het RUP een doorsteek voor langzaam verkeer wordt voorzien naar de Butastraat en het speelbosje; dat langs een zijde van de straat parkeerplaatsen voor bezoekers worden voorzien afgewisseld met laanbomen; dat elke eengezinswoning de mogelijkheid heeft om twee parkeerplaatsen in te richten op het eigen lot;

Overwegende dat de bestaande afwateringsgreppel aan de westelijke perceelsgrens behouden blijft en doorgetrokken wordt; dat men in de groenbuffer een bufferbekken voorziet; dat de bestaande bomen in de groenbuffer behouden blijven; dat de randen worden aangeplant met lage beplanting; dat er aan de achterzijde van de loten struiken en hagen worden voorzien; dat ondanks het bufferbekken deze zone toch voldoende groen zal zijn;

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN MET 9 STEMMEN VOOR, 0 STEMMEN TEGEN EN 0 ONTHOUDINGEN HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager de heer Kevin Dethier namens Bouwbedrijf Dethier, Industrieterrein Kolmen 1107, 3570 Alken.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

Gunstig voor de loten 1 t.e.m. 23.

Lot 1 is bestemd voor het oprichten van minstens 6 en maximum 8 sociale huurwoningen.

De loten 24, 25a en 25b worden gratis afgestaan om ingelijfd te Worden bij het openbaar domein.

Lot 26 ligt in de zone voor openbaar nut en wordt uit de verkaveling gesloten.

De voorschriften van het RUP Eversel dienen gevolgd te worden aangevuld met de verkavelingsvoorschriften gevoegd bij de aanvraag.

De groenbuffer dient omwille van de veiligheid afgesloten met een draadafsluiting met een hoogte van 1,2m en voorzien van een toegangspoortje per zone, zodat onderhoud van de gracht mogelijk blijft.

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

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg. Het attest, vermeld in het eerste lid, kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven, (art. 4.2.16. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 9 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag van 5 december 2014 geen voorlopig geen standpunt te zullen innemen en het advies van de expertencommissie onroerend erfgoed te zullen afwachten.

De expertencommissie Onroerend Erfgoed brengt op 11 december 2014 op vraag van de verwerende partij het volgende advies uit:

“ ...

*De commissie stelt vast dat de bouwheer de archeologische zorgplicht respecteert door op eigen kosten een archeologische prospectie te laten uitvoeren. Zonder zich te kunnen uitspreken over de waarde van de archeologische sporen die tijdens de reeds gedeeltelijk uitgevoerd prospectie aan het licht zijn gekomen, is de commissie – met het agentschap onroerend erfgoed – van oordeel dat de loutere aanwezigheid van sporen noopt tot het uitvoeren van een volwaardig archeologisch onderzoek. De commissie meent dat uit het beroepsschrift niet kan worden afgeleid dat de lasten in casu onredelijk zouden zijn in verhouding tot de vergunde handelingen. De commissie neemt nota van de juridische bevindingen over de reikwijdte van de huidige archeologieregelgeving voor wat betreft de financiële verantwoordelijkheid ter zake, maar acht zich niet bevoegd om zich hierover uit te spreken.*

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 januari 2015 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen onder de voorwaarden en lasten zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen van Heusen-Zolder op 1 september 2014, op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

*Het beroep is uitsluitend gericht tegen volgende last die bij de vergunning werd opgenomen:*

“ ..

*De voorwaarden in het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed dienen gevolgd te worden. Er dient een archeologische prospectie te worden uitgevoerd.*

...”

*Deze last bij de voorwaardelijke verkavelingsvergunning volgt uit het advies d.d. 18 juni 2014 van Onroerend Erfgoed Limburg.*

*Op datum van 14 november 2014 werd een kopie van het dossier voor advies aangetekend verstuurd naar de Expertcommissie Onroerend Erfgoed.*

*Het advies d.d. 11 december 2014 van de Expertcommissie Onroerend Erfgoed luidt als volgt:*

...

*In navolging van dit advies d.d. 11 december 2014 van de Expertcommissie Onroerend Erfgoed wordt geadviseerd om de verkavelingsvergunning te verlenen onder de voorwaarden en lasten zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen.*

...”

Na de hoorzitting van 13 januari 2015 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn aanvullend verslag van 15 januari 2015 het volgende:

“ ...

*Het Hof van Cassatie bij arrestnummer van C.10.0574.N van 23 februari 2012 heeft gevonnisst dat de zorgplichtregeling zoals vervat in het Archeologiedecreet niet zo ver strekt dat de eigenaar of gebruiker van een grond verplicht kan worden om op eigen kosten archeologische opgravingen uit te voeren alvorens hij stedenbouwkundig vergunde werken kan aanvangen indien de Vlaamse regering geen gebruik maakt van haar recht om een opgraving tot algemeen nut te verklaren.*

*Dat in navolging van dit arrest dan ook punt 5 van het advies d.d. 18 juni 2014 van Onroerend Erfgoed Limburg, dat als last werd opgenomen bij de verkavelingsvergunning en betrekking heeft op de archeologische opgraving en de financiering hiervan, geschrapt moet worden uit de lasten die bij de verkavelingsvergunning worden opgelegd.*

*Het facultatief advies van de Expertencommissie Onroerend Erfgoed, dat zich niet uitspreekt over de gevolgen van voornoemd cassatiearrest, kan niet worden bijgetreden.*

...”

Na de hoorzitting van 13 januari 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 21 januari 2015 gegrond en verleent een verkavelingsvergunning onder dezelfde voorwaarden en lasten zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heusden-Zolder, met uitzondering van de last onder punt 5 van het advies d.d. 18 juni 2014 van Onroerend Erfgoed Limburg. De verwerende partij beslist:

“ ...

*Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen d.d. 7 juli 2014, in hoofdzaak gemotiveerd als volgt:*

...

*Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar d.d. 6 augustus 2014, waarop de verkavelingsvergunning gesteund is, in hoofdzaak gemotiveerd als volgt:*

..

*Gelet op het voorwaardelijke gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 18 juni 2014, in hoofdzaak gemotiveerd als volgt:*

...

*Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos van 22 januari 2014, in hoofdzaak gemotiveerd als volgt:*

...

*Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos van 16 juni 2014, in hoofdzaak gemotiveerd als volgt:*

...

*Gelet op het gunstig advies van de Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer van 13 juni 2014, in hoofdzaak gemotiveerd als volgt:*

...

*Gelet op het advies van de Expertencommissie Onroerend Erfgoed van 11 december 2014, in hoofdzaak gemotiveerd als volgt:*

...

*Gelet op de redenen van het beroep zoals vermeld in voornoemde brief;*

*Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 15 januari 2015;*

*Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud van 13 januari 2015 de heer Rob Dethier en diens advocaat de heer Robin Slabbinck zijn verschenen;*

*Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;*

*Overwegende dat op datum van 1 september 2014 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heusden-Zolder een voorwaardelijke verkavelingsvergunning verleend werd voor het verkavelen van gronden op het kadastraal perceel afd. 2 sectie C nr(s) 259e, 259f, 458r, 464n, 464k, 464m, 464r, 464s, 475l2 gelegen aan Everselkiezel zn te Heusden-Zolder;*

*Overwegende dat tegen deze beslissing beroep ingesteld werd door advocaten Laurent Proot en Robin Slabbinck, namens Bouwbedrijf Dethier de aanvrager van de verkavelingsvergunning;*

*Overwegende dat het beroep uitsluitend gericht is tegen volgende last die bij de vergunning opgenomen werd:*

*“...De voorwaarden in het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed dienen gevolgd te worden. Er dient een archeologische prospectie te worden uitgevoerd...”; dat hier in essentie geen sprake is van een voorwaarde maar wél van een last die wordt opgelegd bij de verkavelingsvergunning; dat in het bijzonder enkel de last die voorkomt uit punt 5 (met betrekking tot de archeologische opgraving en de financiering hiervan) van het advies d.d. 18 juni 2014 van Onroerend Erfgoed Limburg door aanvrager bestreden wordt;*

*Overwegende dat op datum van 14 november 2014 een kopie van het dossier voor advies aangetekend verstuurd werd naar de Expertcommissie Onroerend Erfgoed;*

*Overwegende dat het advies van 11 december 2014 van de Expertcommissie Onroerend Erfgoed als volgt luidt:*

*...*

*Overwegende dat het Hof van Cassatie bij arrestnummer van C.10.0574.N van 23 februari 2012 gevonnis heeft dat de zorgplichtregeling zoals vervat in het Archeologiedecreet niet zo ver strekt dat de eigenaar of gebruiker van een grond verplicht kan worden om op eigen kosten archeologische opgravingen uit te voeren alvorens hij stedenbouwkundig vergunde werken kan aanvangen indien de Vlaamse regering geen gebruik maakt van haar recht om een opgraving tot algemeen nut te verklaren; dat in navolging van dit arrest dan ook punt 5 van het advies d.d. 18 juni 2014 van Onroerend Erfgoed Limburg, dat als last werd opgenomen bij de verkavelingsvergunning en betrekking heeft op de archeologische opgraving en de financiering hiervan, geschrapt moet worden uit de lasten die bij de verkavelingsvergunning worden opgelegd;*

*dat het facultatief advies van de Expertcommissie Onroerend Erfgoed, geen expliciete uitspraak doet over kwestieuze last noch over de gevolgen van voornoemd cassatiearrest bij de vergunningverlening in het kader van de regelgeving ruimtelijke ordening;*

*Overwegende dat het beroep van Bouwbedrijf Dethier tegen de last gekoppeld aan de verkavelingsvergunning kan worden ingewilligd;*

*dat de verkavelingsvergunning kan worden verleend onder dezelfde voorwaarden en lasten zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen, met uitzondering van de last die voorkomt uit punt 5 van het advies d.d. 18 juni 2014 van Onroerend Erfgoed Limburg;*

..

*Artikel 1 Het door de heer Laurent Proot, Kasteellaan 141, 9000 Gent, namens Bouwbedrijf Dethier ingesteld beroep tegen de last van de verkavelingsvergunning wordt **ingewilligd**.*

***De verkavelingsvergunning wordt verleend onder dezelfde voorwaarden en lasten zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen, met uitzondering van de last die voorkomt onder punt 5 van het advies d.d. 18 juni 2014 van Onroerend Erfgoed Limburg.***

***Meer specifiek wordt volgende last uit de vergunning geschrapt :***

***“Indien wel relevante archeologische sporen aangetroffen worden, dient afgewogen te worden of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de ontwikkelaar de nodige tijd en financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving voorafgaand aan de werken. Net als bij een prospectie wordt een opgraving uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog. Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht...”;***

***...***

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Enig middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In een enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.4 VCRO, artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO en van artikel 1.1.4 VCRO, van de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekende partij heeft op 18 juni 2014 een ongunstig advies verstrekt dat vaststelt dat de gevraagde verkavelingsvergunning aan welbepaalde voorwaarden dient te voldoen inzake archeologie. De voorwaarde dat de ontwikkelaar de nodige tijd en financiële middelen dient te voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving, wordt echter in de bestreden beslissing niet overgenomen.

De motivering in de bestreden beslissing onder verwijzing naar het arrest van 23 februari 2012 van het Hof van Cassatie, met name dat artikel 4, §2 van het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologische patrimonium (hierna Archeologiedecreet) niet zo ver strekt dat de eigenaar of gebruiker van een grond kan verplicht worden om op eigen kosten archeologische opgravingen te doen, is volgens de verzoekende partij ondeugdelijk. In het voormeld cassatiearrest werd artikel 4, §2 Archeologiedecreet immers ingeroepen als zelfstandige rechtsgrond, hetgeen hier niet aan de orde is.

Hoewel het geen bindend advies betreft, is het wel een verplicht in te winnen advies. Indien de verwerende partij beslist dit advies niet bij te treden, rust op de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht. De bestreden beslissing motiveert volgens de verzoekende partij niet afdoende waarom het advies wat betreft de voorwaarde inzake het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet wordt bijgetreden.

2.

De verwerende partij repliceert dat het middel onontvankelijk is doordat artikel 4.3.4. VCRO *in casu* geen toepassing vindt aangezien het gevraagde door de verzoekende partij geenszins als 'onwenselijk' werd bestempeld. In zover het middel uitgaat van een schending van artikel 4.3.1, §2 VCRO is het eveneens onontvankelijk aangezien bij het al of niet opleggen van een last tot het uitvoeren van een archeologische opgraving, de toets met de goede ruimtelijke ordening geen rol speelt.

De verwerende partij stelt bovendien dat in de bestreden beslissing wel degelijk duidelijk en afdoende wordt gemotiveerd waarom het administratief beroep van de tussenkomende partij wordt ingewilligd en de betreffende last niet wordt weerhouden. De motivering, gebaseerd op het cassatiearrest van 23 februari 2012 is voldoende draagkrachtig aangezien voormeld arrest wel degelijk relevant is wat betreft de draagwijdte van de zorgplichtregeling als vervat in artikel 4, §2 Archeologiedecreet.

3.

De tussenkomende partij werpt op dat het middel onontvankelijk is bij gebrek aan belang. De voorwaarde die de verzoekende partij beoogt te laten opleggen is onwettig zodat een gebeurlijke vernietiging geen enkel voordeel oplevert voor de verzoekende partij aangezien de verwerende partij in dat geval dezelfde beslissing zal moeten nemen als de bestreden beslissing en niet gehouden kan zijn de onwettige voorwaarde uit het advies van 18 juni 2014 op te leggen.

De tussenkomende partij zet bovendien uiteen dat de archeologische zorgplicht in de zin van artikel 4, §2 Archeologiedecreet niet de verplichting inhoudt tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek op kosten van de verkavelaar. Een dergelijke regeling bestaat (nog) niet en zal pas ingevoerd worden met de inwerkingtreding van het nieuwe Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, waarvoor nog geen datum van inwerkingtreding bekend is.

Het arrest van het Hof van Cassatie van 23 februari 2012 is *in casu* wel degelijk relevant aangezien de interpretatie die het agentschap Onroerend Erfgoed geeft aan artikel 4, §2 Archeologiedecreet, precies dezelfde is als waarvan het Hof van Cassatie heeft geoordeeld dat ze onwettig is.

De betreffende voorwaarde inzake de plicht tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is bovendien onwettig doordat ze in strijd met artikel 4.2.19, §1, vierde lid VCRO de uitvoering van de vergunning afhankelijk maakt van een bijkomende beoordeling door de overheid, en doordat ze in strijd is met artikel 4.2.19, §1, tweede lid VCRO in de zin dat ze een onevenredige last uitmaakt in verhouding tot de vergunde handelingen.

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota dat de argumentatie van de verwerende partij betrekking heeft op de gegrondheid van het middel en niet de ontvankelijkheid ervan. Ook de argumentatie van de tussenkomende partij met betrekking tot de ontvankelijkheid van het middel, houdt verband met de gegrondheid van het middel. Bovendien beschikt de verzoekende partij over een belang van rechtswege in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 6° VCRO.

In het betreffende arrest van het Hof van Cassatie van 23 februari 2012 kan enkel worden gelezen wat daarin is beslist, namelijk dat artikel 4, §2 Archeologiedecreet als zelfstandige rechtsgrond niet kan worden ingeroepen om de verkavelaar te verplichten op diens initiatief en kosten een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren.

De door de tussenkomende partij aangehaalde onwettigheid van de vergunningsvoorwaarde op grond van artikel 4.2.19, §1, tweede en vierde lid VCRO slaat niet op het ingeroepen middel en is derhalve niet dienstig bij de beoordeling van de gegrondheid van het middel.

5.

De tussenkomende partij herneemt de argumentatie uit de schriftelijke uiteenzetting en voegt daaraan toe dat de ingeroepen strijdigheid met artikel 4.2.19, §1, tweede en vierde lid VCRO precies aangeeft dat de verzoekende partij een onwettig belang nastreeft zodat 'haar verzoekschrift onontvankelijk is', en derhalve niet zozeer een argumentatie inzake het middel zelf uitmaakt.

De verzoekende partij geeft bovendien louter opportuiniteitskritiek aangezien het in casu geen bindend advies betreft en de verwerende partij op grond van artikel 4.3.4 VCRO het aangevraagde kan weigeren maar hier geenszins toe verplicht is. Er is bovendien voldaan aan de verscherpte motiveringsplicht.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij heeft in beginsel belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld.

Het in het middel ingeroepen artikel 4.3.4 VCRO verschaft de verwerende partij de mogelijkheid om het aangevraagde te weigeren wanneer uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening. De verzoekende partij heeft als adviesverlenende instantie derhalve belang bij het middel dat uitgaat van de schending van artikel 4.3.4 VCRO.

De vraag of door het opleggen van de archeologievoorwaarden, zoals nagestreefd door de verzoekende partij, artikel 4.3.1, §2 VCRO of artikel 4.2.19, §1, tweede en vierde lid VCRO *in casu* geschonden worden, betreft de gegrondheid van het middel en niet de ontvankelijkheid ervan.

Het middel is ontvankelijk.

2.

Overeenkomstig artikel 4.7.16, §1 VCRO *juncto* artikel 1, 1° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, heeft het agentschap Onroerend Erfgoed op 18 juni 2014 gunstig met voorwaarden geadviseerd. Partijen betwisten niet dat dit advies tijdig werd verleend.

Artikel 4.7.16, §1, tweede lid VCRO stelt dat een verplicht in te winnen advies de gevolgen heeft zoals omschreven in artikel 4.3.3 VCRO en artikel 4.3.4 VCRO. Er wordt niet betwist dat het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed geen bindend karakter heeft en kadert binnen artikel 4.3.4 VCRO dat bepaalt als volgt:

*“Een vergunning kan worden geweigerd indien uit een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.*

*Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder “doelstellingen of zorgplichten” verstaan: internationaalrechtelijke, Europeesrechtelijke, wetstekrachte, reglementaire of beschikkende bepalingen die de overheid bij de uitvoering of de interpretatie van de regelgeving of het voeren van een beleid verplichten tot de inachtneming van een bepaalde doelstelling of van bepaalde voorzorgen, zonder dat deze op zichzelf beschouwd voldoende juridisch duidelijk zijn om onmiddellijk te kunnen worden uitgevoerd.”*

3.

In het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 18 juni 2014 wordt overwogen dat de locatie gelegen is in de historische kern van Eversel, nabij de kerk en dat, gelet op de grootte van het project, de kans reëel is dat er bij de uitvoering archeologische resten worden aangetroffen en vernield. Verder wordt in het betreffende advies uiteengezet dat na een eerder advies van 19 december 2013 op een deel van het terrein een prospectie met ingreep in de bodem werd uitgevoerd die sporen uit de Romeinse periode en de middeleeuwen opleverde en dat het terrein nog niet geroerd is en dus archeologisch erfgoed kan bevatten.

Het agentschap Onroerend Erfgoed wijst op het uitgangsprincipe van de archeologische erfgoedzorg, zoals bepaald in het destijds geldende artikel 4, §2 van het Archeologiedecreet, dat bepaalt dat de eigenaar en de gebruiker er toe gehouden zijn de archeologische monumenten, die zich op hun gronden bevinden, te bewaren en te beschermen en ze voor beschadiging en vernieling te behoeden.

Het agentschap Onroerend Erfgoed is van oordeel dat het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft nog niet is geroerd en dus archeologisch erfgoed kan bevatten.

Het agentschap stelt voor de volgende voorwaarden op te nemen in de vergunning:

*“1. Voorafgaand aan de realisatie van het project dient het hele terrein door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te worden onderzocht en dit in opdracht van de ontwikkelaar die de financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op aan- of aanwezigheid van archeologisch erfgoed, om een ongedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.*

2. *De archeologisch prospectie met ingreep in de bodem houdt in dat:*
- *De bomen gekapt worden tot maaiveld zonder te ontstronken*



- Gebouwen kunnen gesloopt worden tot op maaiveldniveau zonder kelders of verhardingen te verwijderen. Het verwijderen van deze elementen kan enkel onder begeleiding van een archeoloog.
- Na het kappen van de bomen en voorafgaand aan de verkaveling worden op het terrein proefsleuven gegraven waarbij 12,5% van het terrein wordt opengelegd.

3. De prospectie met ingreep in de bodem dient te worden uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat de prospectie, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd door en onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiertoe een prospectievergunning aan bij het agentschap (...). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De ontwikkelaar kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij de provinciale dienst van het agentschap Onroerend Erfgoed (...) om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlot te laten verlopen.

4. De archeologische prospectie met ingreep in de bodem omvat eveneens de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na het afronden van het onderzoek aan het agentschap Onroerend Erfgoed worden toegezonden. Pas na de ontvangst van het rapport kan het agentschap Onroerend Erfgoed beoordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven wegens een gebrek aan relevante archeologische sporen.

5. Indien wel relevante archeologische sporen aangetroffen worden, dient afgewogen te worden of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de ontwikkelaar de nodige tijd én financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving uitgevoerd conform de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog. Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht”

4.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing onvoldoende motiveert waarom de verkavelingsvergunning wordt verleend zonder de overname van punt 5 van de voorwaarden zoals geformuleerd in het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 18 juni 2014. Volgens de verzoekende partij garanderen deze voorwaarden dat het uitgangsprincipe van de archeologische erfgoedzorg, zoals vastgelegd in artikel 4, §2 van het Archeologiedecreet, wordt gerespecteerd.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Met de bestreden beslissing wordt de gevraagde verkavelingsvergunning verleend onder dezelfde voorwaarden en lasten zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen, met uitzondering evenwel van de last die voorkomt onder punt 5 (zie boven) van het advies van 18 juni 2014 van het agentschap Onroerend Erfgoed. In hoofde van de verwerende partij geldt een verstrengde motiveringsplicht nu zij met haar beslissing afwijkt van het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed in de mate zij niet al de hierin vooropgestelde voorwaarden overneemt in de bestreden beslissing.

5.

Vooreerst stelt de Raad vast dat in de mate dat de bestreden beslissing de verkavelingsvergunning verleent *“onder dezelfde voorwaarden en lasten zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen, met uitzondering van de last die voorkomt onder punt 5 van het advies d.d. 18 juni 2014 van Onroerend Erfgoed Limburg”*, de bestreden beslissing de punten 1 tot en met 4 van het voormeld advies van 18 juni 2014 integraal bijtreedt, maar afwijkt van het advies wat betreft het vijfde punt dat betrekking heeft op de gebeurlijke plicht tot het uitvoeren van een volwaardige archeologische opgraving voor rekening van de vergunninghouder.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert, blijkt bovendien uit de overwegingen van de bestreden beslissing afdoende waarom de verwerende partij het standpunt van het agentschap Onroerend Erfgoed niet bijtreedt, enkel wat betreft het vijfde punt.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar het arrest C.10.0574.N van 23 februari 2012 van het Hof van Cassatie en stelt dat het Hof van Cassatie geoordeeld heeft dat de zorgplichtregeling, zoals vervat in het Archeologiedecreet, niet zo ver strekt dat de eigenaar of gebruiker van een grond verplicht kan worden op eigen kosten archeologische opgravingen uit te voeren alvorens hij stedenbouwkundig vergunde werken kan aanvatten, indien de Vlaamse regering geen gebruik maakt van haar recht om een opgraving tot algemeen nut te verklaren.

6.

Artikel 4, §2 van het Archeologiedecreet, dat gold op het ogenblik van het afleveren van het betreffende advies en nog steeds gold op datum van de bestreden beslissing, bepaalt dat de eigenaar en de gebruiker ertoe gehouden zijn de archeologische monumenten, die zich op hun gronden bevinden, te bewaren en te beschermen en ze voor beschadiging en vernieling te behoeden. Het agentschap Onroerend Erfgoed verwijst in voormeld advies uitdrukkelijk naar deze bepaling als *“het uitgangsprincipe van de archeologische erfgoedzorg”*.

De verzoekende partij betwist niet dat het Hof van Cassatie met arrest C.10.0574.N van 23 februari 2012 geoordeeld heeft dat uit artikel 4, §2 van het Archeologiedecreet niet kan worden afgeleid dat de zorgplicht van de eigenaar of de gebruiker van een grond zo ver strekt dat hij op eigen kosten archeologische opgravingen moet uitvoeren alvorens hij stedenbouwkundige vergunde werken kan starten, wanneer de Vlaamse regering geen gebruik maakt van haar recht om een opgraving tot algemeen nut te verklaren.

Volgens de verzoekende partij kan dit arrest van het Hof van Cassatie echter *in casu* niet analoog worden toegepast, omdat dit cassatiearrest betrekking had op een vergunning waarvoor geen advies inzake archeologie moest worden gevraagd en omdat artikel 4, §2 van het Archeologiedecreet aldus als zelfstandige rechtsgrond werd gehanteerd om de verkavelaar, na het verlenen van de verkavelingsvergunning, te verplichten op eigen kosten een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren, wat hier niet aan de orde is. De Raad kan deze stelling van de verzoekende partij niet bijtreeden, nu blijkt dat het bovenvermeld advies van het agentschap Onroerend Erfgoed eveneens gesteund is op de zorgplicht, zoals bepaald in artikel 4, §2 van het Archeologiedecreet. De verwerende partij kon dus wel degelijk verwijzen naar de beoordeling uit het voormeld cassatiearrest.

De verwerende partij merkt in de bestreden beslissing bovendien op dat het facultatief advies van de Expertencommissie Onroerend Erfgoed geen expliciete uitspraak doet over de betwiste paragraaf in het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed noch over de gevolgen van het vermelde Cassatiearrest. Zij betreft zodoende tevens op afdoende wijze dit advies in haar beoordeling. De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij de grenzen van haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid in het licht van artikel 4.3.4 VCRO te buiten gaat noch dat zij op dat punt foutief of kennelijk onredelijk oordeelt of haar beslissing op dit punt niet afdoende motiveert.

In zoverre de verzoekende partij in algemene bewoordingen nog wijst op de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dient er op gewezen dat de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid beschikt en de Raad zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats mag en kan stellen. De verzoekende partij maakt op geen enkele manier concreet aannemelijk dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening foutief of kennelijk onredelijk zou zijn.

Het enig middel wordt verworpen.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv BOUWBEDRIJF DETHIER is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 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 zitting van 7 maart 2017 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De dienstdoend kamervoorzitter,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH