

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0847 van 9 december 2014
in de zaak 1011/0420/SA/8/0355

In zake:

■■■■■■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan VOET
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Blarenberglaan 4/302
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

■■■■■■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Cies GYSEN
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 18
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 januari 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 25 november 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■■■■■■ van 12 juli 2010 verworpen.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■■■■■■ van 12 juli 2010 haar rechtskracht herneemt. Hierdoor wordt er een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning toegekend aan de tweede en de derde tussenkomen de partij.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te ■■■■■■■■■■ en met als kadastrale omschrijving gemeente ■■■■■■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 6 mei 2014 met nummer S/2014/0068 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 6 oktober 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 oktober 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Griet VERSCHRINGEL die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Alisa KONEVINA die verschijnt voor de tussenkomende partijen zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

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

██████ verzoeken met een aangetekende brief van 11 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 23 maart 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO en heeft hun beroep ontvankelijk verklaard.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. De beroepen tot tussenkomst zijn ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 15 februari 2010 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de eerste tussenkomende partij namens de tweede en derde tussenkomende partij en nog andere eigenaars bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ████████ een aanvraag in voor een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning.

Volgens de motivatienota betreft de aanvraag het wijzigen van een bestaande goedgekeurde verkaveling nl. het afsplitsen van een gedeelte van de bestaande kavels 1 en 2 om deze te voegen bij een nieuwe verkaveling. Deze nieuwe verkaveling bevat 8 kavels voor open bebouwing langs een nieuw aan te leggen weg.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'Aarschot-Diest', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Twee percelen maken deel uit van een niet-vervallen verkaveling nr. [REDACTED] toegekend door het college van burgemeester en schepenen op 31 december 1964.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 maart 2013 tot en met 23 maart 2013, worden zes bezwaarschriften ingediend onder andere door de huidige verzoekende partijen.

De brandweer brengt op 26 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeenteraad van de gemeente [REDACTED] keurt op 20 mei 2010 het tracé van de nieuwe weg goed.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 12 juli 2010 onder voorwaarden een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de aanvragers waaronder de tweede en de derde tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen op 31 mei 2010. Het college heeft dit advies nog niet ontvangen en de termijn waarbinnen de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar die advies moet uitbrengen is verstreken, zodat aan de adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.

raadpleging eigenaars

Alle eigenaars van een kavel die de aanvraag niet hebben meeondertekend, hebben een eensluidend afschrift van de aanvraag ontvangen per beveiligde zending en geen enkele eigenaar heeft een bezwaar ingediend.

openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden 6 bezwaarschriften ingediend.

...

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in :

In een schrijven d.d. 13/10/2009 gericht aan de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar en afkomstig van de Dienst Ruimtelijke Ordening Gemeente [REDACTED] werd verduidelijking gevraagd omtrent de ligging van de grens tussen woongebied met landelijk karakter en landschappelijk waardevol agrarisch gebied, met andere woorden

de juiste afbakening van het woongebied.

Als antwoord hierop meld de Gewestelijk Stedenbouwkundige Ambtenaar: “De begrenzing van het woongebied met landelijk karakter op het oorspronkelijk ingetekende gewestplan volgt ter hoogte van de noordwestelijke perceelsgrens van het kadastrale [REDACTED] duidelijk de toenmalige perceelsstructuren en erfdienstbare voet- of loswegen.”

In bijlage dit schrijven van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar met de bijhorende bijlagen. Op het oorspronkelijk ingetekend gewestplan is duidelijk de oude hoeve zichtbaar (intussen gesloopt), de grens van het woongebied met landelijk karakter loopt duidelijk achter deze hoeve zoals ook voorgesteld op het ingediende verkavelingsplan. Dit valt samen met de perceelsgrens van [REDACTED].

De noordwestelijke strook van kavels 5, 6, 7 en 8 bevindt zich dan ook wel degelijk in woongebied met landelijk karakter.

Daarenboven werd in januari 1988 door landmeter [REDACTED] zelf een aanvraag tot verkaveling ingediend voor het naastliggend perceel [REDACTED]. In deze aanvraag wordt de volledige diepte van het desbetreffend perceel verkaveld. Er wordt dus reeds hier verondersteld dat de grens van het woongebied met tot achteraan komt, aansluitend met de grens door ons vooropgesteld. De aanvraag werd ook alzo vergund. Het is dan ook zeer merkwaardig dat landmeter [REDACTED] nu van mening is dat de voorgestelde afbakening niet correct zou zijn.

De ontworpen kavels zijn allen bestemd voor open bebouwing. De gemiddelde oppervlakte van de kavels bedraagt 05a 08ca. Rekening houdende met de hedendaagse tendensen en de gemiddelde dichtheid voor een gans gebied, kan gesteld worden dat kavels van deze oppervlakte zeker geen uitzondering te noemen zijn. Hier kan dan ook zeker niet gesproken worden van een kwalitatief slechte woonomgeving.

Daarenboven is het van belang op te merken dat de richtinggevende woningdichtheid van 15 woningen/Ha dient bekeken te worden voor een groter gebied. De 15 woningen/Ha is een gemiddelde dichtheid voor een uitgestrekter gebied dan enkel deze verkaveling. Het is dan ook op te merken dat in de omgeving van de desbetreffende verkaveling enkele andere clusters terug te vinden zijn waar de dichtheid plaatselijk hoger ligt, zoals ter hoogte van de hoek [REDACTED].

Een algemeen geldende bouwvrije zijtuinstrook bedraagt 3m. In het voorgestelde ontwerp werd deze vastgelegd op 5m. Er kan dan ook geenszins gesteld worden de bouwvrije zijtuinstrook een storende element zou zijn.

De bouwvrij zijtuinstrook van kavel 3 (naast kavel 4) ligt in het verlengde van de perceelsgrens tussen de percelen 262/z en 262/a/2. De inplanting is dus zeker niet gelegen achter perceel 262/a/2. De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt 13.20m, waar ruimschoots voldoende is om de privacy te garanderen.

Voor kavel 1 geeft dit dezelfde situatie als kavel 3. Ook hier werd de inplanting niet voorzien achter de perceelsgrens met perceel 262/v/deel. Een tuinstrook van 13.20m is voorzien.

Het College is dan ook van oordeel dat de bezwaren ongegrond zijn.

...

(1) erfdienstbaarheden en wegaanleg

De verkavelingsaanvraag omvat:

- (1) de aanleg van nieuwe verkeerswegen;

Daarom diende de gemeenteraad een besluit te nemen over de zaak van de wegen. De gemeenteraad heeft in de zitting van 20 mei 2010 het volgende beslist: Definitieve vaststelling van het trace der wegen in de verkaveling.

(1) toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

De originele verkavelingsvergunning met referentie 16/FL/38 werd bij besluit van 31.12.64 van het College van Burgemeester en Schepenen afgeleverd aan [REDACTED]...

(1) toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De bouwplaats is volgens het gewestplan Aarschot-Diest, vastgesteld bij KB van 7 november 1978, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het project voorziet het samenvoegen van de achterste delen van de loten 1 en 2 met de aanpalende gronden voor het creëren van 8 nieuwe bouwkavels met de aanleg van een nieuwe weg.

Het vormen van residentiële bouwpercelen, gelegen in een landelijk woongebied, is in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Aarschot-Diest i.c. artikel 5 van het KB van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Er wordt een nieuwe weg voorzien voor de ontsluiting van de bouwkavels. Bij gemeenteraadsbeslissing van 23.12.1985 werd de minimale breedte van toegangswegen in private verkavelingen vastgesteld op 10 meter. Een besluit van de gemeenteraad van 29.12.2005 laat, indien het te verantwoorden is met de plaatselijke toestand, afwijkingen toe op voormelde gemeenteraadsbeslissing. Het tracé van de nieuwe weg bedraagt 8 meter, ter hoogte van het keerpunt bedraagt het wegtracé 12 x 16 meter (inclusief verhardingen en bermen). De voorgestelde weg is, gelet op de plaatselijke toestand, voldoende breed. Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de structuur van het gebied gekend. Gelet op de aard en het karakter van de bestaande bebouwing in de naaste omgeving die overwegend is samengesteld uit ééngezinswoningen in open verband. Mits eerbiediging van de opgelegde voorwaarde (...) zal de toekomstige bebouwing zich integreren in de omgeving en er harmoniëren met de bestaande omliggende gebouwen. De verkaveling brengt de goede ordening en de ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang.

(1) watertoets

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

...

Het college van burgemeester en schepenen geeft de wijziging van de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager onder de volgende voorwaarden:

- De verkavelaar staat in voor de aanleg van nutsvoorzieningen die niet voorhanden zijn.
- De verkaveling doet bij de definitieve oplevering van de wegeniswerken kosteloze grondafstand aan de gemeente van het in de verkaveling voorgestelde wegtracé.
- De percelen mogen niet verkocht worden vóór de goedkeuring van de voorlopige oplevering van de wegenwerken.
- De voorwaarden omtrent de aanpassing van het tracé der wegen, vermeld in het gemeenteraadsbesluit van 20.05.2010, na te leven

...

- Naleven van de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften, aangevuld of aangepast met volgende bepalingen:

- De noklijn van de woningen op de kavels 4 en 5 dient evenwijdig te lopen met de langste zijde van de betreffende percelen.
- Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan.
- De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag of uit palen met draadafsluiting van maximum 2 meter hoogte, eventueel voorzien van een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40 meter hoogte. Tussen de rooilijn en de bouwlijn bestaat de afsluiting uit levende hagen van maximaal 1 meter hoogte.

...

2.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 19 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 november 2010 om dit beroep in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“...

VI. Bespreking

Beschrijving van de aanvraag

De voorliggende aanvraag betreft een verkavelingswijziging waarbij de achterste delen van de 2 oorspronkelijke kavels met de aanpalende percelen worden samengevoegd om dan het geheel te verdelen in 8 nieuwe bouw kavels rond een nieuwe insteekweg met pijpenkop vanaf de [REDACTED]. Daarnaast wordt er in de noordhoek van het goed een kleine kavel 9 voorzien (+/-35ca) die bestemd is voor een elektriciteitscabine.

De 8 nieuwe bouw kavels variëren in grootte van +/- 4a 15ca tot +/-6a 21ca en worden bestemd voor de oprichting van eengezinswoningen in open verband. De bouwzones zijn ontworpen met achteruitbouwstroken van 5.00m en met zijdelingse bouwvrije stroken van 3.00m, behalve bij de kavels 4 en 5 die aansluiten op het achterliggende bebouwd buurperceel (Jagersstraat 39). Langs deze perceelsgrens worden bouwvrije stroken van 5.00m voorzien. De beschikbare bouwzones hebben gevelbreedtes van +/-9.00m tot +/-12.19m en de maximale bouwdiepte op de benedenverdieping varieert tussen 10.50m en 15.00m. In de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften worden een maximale kroonlijst- en nokhoogte van 6.00m respectievelijk 11.00m opgelegd. De dakhelling dient te liggen tussen 35° en 45°, enkel op de uitbouwen is een plat dak toegelaten. Naast het hoofdgebouw laten de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften de oprichting toe van één bijgebouw, bestemd als tuinhuis, en met een oppervlakte van max. 16m².

Beschrijving van de plaats

Het betrokken goed is gelegen ten westen van de dorpskern van [REDACTED] aan het einde van de [REDACTED], dit is een zijstraat van de [REDACTED] die doorloopt naar de [REDACTED]. Het gedeelte van de [REDACTED] waarlangs de percelen liggen wordt tevens gebruikt als ontsluitingsweg naar de verder gelegen weekendverblijven van [REDACTED]. De bebouwing in de onmiddellijke omgeving bestaan uitsluitend uit eengezinswoningen, die, op de woningen 29 en 31 na, allemaal in open verbande werden opgericht. Het gaat hierbij om landelijke woningen die meestal bestaan uit 1 bouwlaag en een zadeldak. Het goed sluit aan de zuid- en westzijde aan op bebouwde percelen langs de [REDACTED]. Aan de noordzijde grenst het goed aan een bebost terrein.

Historiek

- op 31 december 1964 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning verleend voor 2 bouw kavels op het einde van de

- Deze kavels zijn bebouwd met woningen [REDACTED];
- op 8 juni 2009 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning geweigerd voor 11 bouwkavels langs een nieuwe insteekweg vanaf de [REDACTED]. Het ging hierbij om 5 kavels voor vrijstaande woningen en 6 kavels voor gekoppelde woningen.

...

Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 6 bezwaarschriften ontvangen. Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over de ligging van een deel van de verkaveling binnen het agrarisch gebied, over een beperkte diepte van enkele kavels, over de bouwvrije strook van 5.00 m bij de kavels 4 en 5 in vergelijking met de buurtbewoner nr. 39 en met een vorige weigeringsbeslissing, over stukken tuinzones die kleiner zijn dan 10.00m, over het niet halen van de normen die gelden voor bouwpercelen buiten het centrum (15m x 30m), over het indruisen tegen de principes van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, over een te grote bebouwingsdichtheid, over het niet aansluiten van de kleine kavels bij het bestaande straatbeeld met grote kavels en over het contrast tussen de voorgestelde 'tuinwijk' en het uitgesproken landelijk karakter van het gebied. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en gemotiveerd niet in aanmerking genomen.

Beoordeling

1. De aanvraag is net niet gelegen binnen een overstromingsgevoelig gebied volgens de kaarten, opgenomen als bijlagen IX en XV bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets. Gelet op de toename van de bebouwde oppervlakte valt een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem te verwachten. Bij een goedkeuring van de verkavelingsvergunning wordt er op gewezen dat de impact zal worden opgevangen in de voorwaarden bij de eventuele latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, waarbij de afkoppeling van het hemelwater wordt vooropgesteld.

2. Volgens het gewestplan Aarschot-Diest is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De gevraagde verkavelingswijziging is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met een landelijk karakter. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. De meest oostelijke percelen die bebouwd zijn met de woningen nrs. 29 en 31 maken deel uit van de behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling nr. 16/FL/38, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 31 december 1964.

3. in verband met de zoneringsgrens tussen het woongebied met een landelijk karakter en het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied heeft de gemeente bij deze aanvraag de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar om verduidelijking gevraagd. De vorige aanvraag van 2009 op de betrokken percelen werd immers geweigerd onder andere omdat de achtertuinen van de toen voorziene kavels 8 toen en met 11 gelegen zouden zijn in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

Op basis van dit antwoord wordt aanvaard dat het volledig betrokken goed gelegen is in het woongebied met een landelijk karakter.

4. De voorliggende aanvraag is echter niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Vooreerst is de verdichting die beoogd wordt met dit project van stedenbouwkundige en ruimtelijk standpunt niet aanvaardbaar op die plek, aan de uiterste rand van het landelijk woongebied buiten het dorpscentrum van [REDACTED] en tevens aan het einde van de smalle zijtak van de [REDACTED]. Op het betrokken goed zou een woningdichtheid van 17,5 woningen/ha gerealiseerd worden. Dit is in betrokken landelijke omgeving overdreven. Ter vergelijking, de gemiddelde dichtheid langs de [REDACTED] bedraagt net geen 8 woningen/ha, rekening houdend met de bestaande bebouwde percelen en de nog beschikbare bebouwbare percelen. Het beoogde project zou met andere woorden meer dan een verdubbeling zijn van deze gemiddelde dichtheid langs de betrokken straat. De gemeente argumenteert dat de richtinggevende dichtheid van 15 woningen/ha over een ruimer gebied moet bekeken worden in plaats van louter voor deze verkaveling en stelt dat er in de omgeving nog enkele clusters terug te vinden zijn waar de dichtheid plaatselijk hoger is, zoals ter hoogte van de hoek [REDACTED]. Ter hoogte van dit kruispunt komen er inderdaad enkele relatief kleine percelen voor, maar de dichtheid ligt hier nog steeds onder 15 woningen/ha. De beoogde dichtheid van 17,5 woningen/ha op het betrokken goed is niet verantwoord op die plek, aan de rand van het vlekvormig landelijk woongebied, vlak tegen een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

5. Daarnaast zijn de ontworpen kavels te klein binnen de gekende bestaande bebouwde omgeving. De gemiddelde kavelgrootte binnen deze verkaveling bedraagt 5a 8ca. Dit is minder dan de helft van de gemiddelde perceelsgrootte langs de Jagersstraat, opnieuw rekening houdend met zowel de reeds bebouwde percelen als de nog beschikbare bebouwbare percelen. Dat nieuwe kavels volgens de huidige normen veelal kleiner zijn dan de omliggende percelen die jaren geleden zijn gevormd kan nog aanvaard worden, maar in dit geval zijn maar liefst 7 van de 8 ontworpen kavels nog kleiner dan het huidig kleinste perceel langs de Jagersstraat dat een oppervlakte heeft van ca. 5a 96ca. De kleinste kavel 6 is met een oppervlakte van ca. 4a 15ca zelfs beduidend kleiner. Dit is niet verantwoord. De ontworpen kavels zijn met hun grootte onvoldoende aangepast aan de bestaande perceelsstructuren binnen de gekende omgeving.

6. Dat de ruimtelijke draagkracht van het betrokken goed wordt overschreden door de voorliggende aanvraag voor 8 bouw kavels rond een nieuwe insteekweg met pijpenkop blijkt ook uit een aantal stedenbouwkundig-technische aspecten. Opdat de kavels over de minimale tuinzone van 10.00m zouden beschikken moet hiervoor op een aantal kavels de bouwdiepte wel gereduceerd worden, op kavel 6 zelfs tot 10,50m. Ook het feit dat op de kavels 1 en 3 de bouwzone met 1 hoek op amper 5.00m van een hoekpunt van de betrokken kavels ligt en het feit dat op kavel 8 een voor een nieuwe kavel eerder ongewone L-vormige bouwzone voorzien wordt om alle uiterst minimale afstanden te kunnen respecteren bewijzen dat er te veel bouw kavels op het betrokken goed worden voorzien.

7. Alle voorgaande elementen samen bevestigen in feite dat de voorgestelde verdeling in 8 bouw kavels ruimtelijk niet aanvaardbaar is voor het betrokken goed. Het voorliggende verkavelingsontwerp zou eerder passen binnen een centraler gelegen woongebied.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de voorliggende verkavelingswijziging waarbij 8 nieuwe bouw kavels ontworpen zijn rond een nieuwe insteekweg met pijpenkop langs de Jagersstraat is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening, de ruimtelijke draagkracht van het betrokken goed wordt door deze aanvraag overschreden;
- de verdichting die met dit project beoogd wordt is overdreven op die plek, aan de

- uiterste rand van het vlekvormig landelijk woongebied buiten het dorpscentrum van Begijnendijk en aan het einde van de smalle zijtak van de Jagersstraat;*
- *de ontworpen kavels zijn met hun grootte onvoldoende aangepast aan de bestaande perceelsstructuur binnen de gekende omgeving;*
 - *ook uit andere stedenbouwkundig-technische aspecten, zoals minimale tuinzone en de beschikbare bouwzones, blijkt dat er te veel bouwkavels worden voorzien op het betrokken goed.*
- ...

3.

Na de hoorzitting van 23 november 2010 beslist de verwerende partij op 25 november 2010 om het beroep niet in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen door te stellen dat het besluit van het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] haar rechtskracht herneemt. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

VI. Bespreking

Beschrijving van de aanvraag

De voorliggende aanvraag betreft een verkavelingswijziging waarbij de achterste delen van de 2 oorspronkelijke kavels met de aanpalende percelen worden samengevoegd om dan het geheel te verdelen in 8 nieuwe bouwkavels rond een nieuwe insteekweg met pijpenkop vanaf de [REDACTED]. Daarnaast wordt er in de noordhoek van het goed een kleine kavel 9 voorzien (+/-35ca) die bestemd is voor een elektriciteitscabine.

De 8 nieuwe bouwkavels variëren in grootte van +/- 4a 15ca tot +/-6a 21ca en worden bestemd voor de oprichting van eengezinswoningen in open verband. De bouwzones zijn ontworpen met achteruitbouwstroken van 5.00m en met zijdelingse bouwvrije stroken van 3.00m, behalve bij de kavels 4 en 5 die aansluiten op het achterliggende bebouwd buurperceel (Jagersstraat 39). Langs deze perceelsgrens worden bouwvrije stroken van 5.00m voorzien. De beschikbare bouwzones hebben gevelbreedtes van +/-9.00m tot +/-12.19m en de maximale bouwdiepte op de benedenverdieping varieert tussen 10.50m en 15.00m. In de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften worden een maximale kroonlijst- en nokhoogte van 6.00m respectievelijk 11.00m opgelegd. De dakhelling dient te liggen tussen 35° en 45°, enkel op de uitbouwen is een plat dak toegelaten. Naast het hoofdgebouw laten de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften de oprichting toe van één bijgebouw, bestemd als tuinhuis, en met een oppervlakte van max. 16m².

Beschrijving van de plaats

Het betrokken goed is gelegen ten westen van de dorpskern van [REDACTED], aan het einde van de [REDACTED], dit is een zijstraat van de [REDACTED] die doorloopt naar de [REDACTED]. Het gedeelte van de [REDACTED] waarlangs de percelen liggen wordt tevens gebruikt als ontsluitingsweg naar de verder gelegen weekendverblijven van [REDACTED]. De bebouwing in de onmiddellijke omgeving bestaan uitsluitend uit eengezinswoningen, die, op de woningen 29 en 31 na, allemaal in open verbande werden opgericht. Het gaat hierbij om landelijke woningen die meestal bestaan uit 1 bouwlaag en een zadeldak. Het goed sluit aan de zuid- en westzijde aan op bebouwde percelen langs de [REDACTED]. Aan de noordzijde grenst het goed aan een bebost terrein.

Historiek

- *op 31 december 1964 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning verleend voor 2 bouwkavels op het einde van de [REDACTED]. Deze kavels zijn bebouwd met woningen 29 en 31;*
- *op 8 juni 2009 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning geweigerd voor 11 bouwkavels langs een nieuwe*

insteekweg vanaf de [REDACTED] Het ging hierbij om 5 kavels voor vrijstaande woningen en 6 kavels voor gekoppelde woningen.

...

Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 6 bezwaarschriften ontvangen. Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over de ligging van een deel van de verkaveling binnen het agrarisch gebied, over een beperkte diepte van enkele kavels, over de bouwvrije strook van 5.00 m bij de kavels 4 en 5 in vergelijking met de buurtbewoner nr. 39 en met een vorige weigeringsbeslissing, over stukken tuinzones die kleiner zijn dan 10.00m, over het niet halen van de normen die gelden voor bouwpercelen buiten het centrum (15m x 30m), over het indruisen tegen de principes van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, over een te grote bebouwingsdichtheid, over het niet aansluiten van de kleine kavels bij het bestaande straatbeeld met grote kavels en over het contrast tussen de voorgestelde 'tuinwijk' en het uitgesproken landelijk karakter van het gebied. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en gemotiveerd niet in aanmerking genomen.

Beoordeling

1. De aanvraag is net niet gelegen binnen een overstromingsgevoelig gebied volgens de kaarten, opgenomen als bijlagen IX en XV bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets. Gelet op de toename van de bebouwde oppervlakte valt een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem te verwachten. Bij een goedkeuring van de verkavelingsvergunning wordt er op gewezen dat de impact zal worden opgevangen in de voorwaarden bij de eventuele latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, waarbij de afkoppeling van het hemelwater wordt vooropgesteld.

2. Volgens het gewestplan Aarschot-Diest is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De gevraagde verkavelingswijziging is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met een landelijk karakter. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. De meest oostelijke percelen die bebouwd zijn met de woningen nrs. 29 en 31 maken deel uit van de behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling nr. 16/FL/38, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 31 december 1964.

3. in verband met de zoneringsgrens tussen het woongebied met een landelijk karakter en het achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied heeft de gemeente bij deze aanvraag de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar om verduidelijking gevraagd. De vorige aanvraag van 2009 op de betrokken percelen werd immers geweigerd onder andere omdat de achtertuinen van de toen voorziene kavels 8 toen en met 11 gelegen zouden zijn in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

Op basis van dit antwoord wordt aanvaard dat het volledig betrokken goed gelegen is in het woongebied met een landelijk karakter.

4. De voorliggende aanvraag is ook verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. De verdichting die met dit project beoogd wordt, wordt door de deputatie als aanvaardbaar geacht op die plek, binnen een vlekvormig landelijk woongebied op relatief korte afstand van het dorpscentrum van [REDACTED] Op het betrokken goed zou een woningdichtheid van 17.5 woningen/ha gerealiseerd worden, wat niet overdreven is. In de voorliggende

verkavelingswijziging worden eengezinswoningen in open bebouwing voorzien, wat aansluit bij de kenmerkende woningtypologie in de omgeving, binnen het betrokken landelijk woongebied.

5. De gemiddelde kavelgrootte binnen deze verkaveling bedraagt 5a 8ca. Dit is weliswaar kleiner dan de omliggende bebouwde percelen langs de [REDACTED] maar het wordt aanvaard dat nieuwe kavels volgens de huidige normen veelal kleiner zijn dan percelen die jaren geleden zijn gevormd. De algemene tendens is immers dat de bouwkavels kleiner worden in het kader van een efficiënter ruimtegebruik. Bovendien bieden de ontworpen kavels voldoende bouw mogelijkheden en wordt er voldoende rekening gehouden met de omliggende bebouwde percelen. De bouwzones op de verschillende kavels werden ingetekend rekening houdend met achteruitbouwstroken van 5.00m en zijdelingse bouwvrije stroken van 3.00m. Dit zijn algemeen gehanteerde en aanvaarde afstanden. Op de kavels 4 en 5 werd er zelfs een zijdelingse bouwvrije strook van 5.00m voorzien teneinde de impact op de naastliggende woning in tweede bouworde (nr. 39) te beperken. Daarnaast werd de bouwdiepte van de benedenverdieping zodanig vastgelegd dat elke kavel over een tuinzone van min. 10.00m diepte beschikt. De beschikbare oppervlakte varieert van 105m² op kavel 6 tot 183m² op kavel 2, wat aanvaardbaar is.

6. Uit voorgaande beschouwingen blijkt dat de deputatie zich kan aansluiten bij de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen. Het voorliggend verkavelingsontwerp brengt de goede ordening en ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang. De 2 beroepen van derden worden niet ingewilligd, de voorwaardelijke vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 12 juli 2010 zal haar rechtskracht hernemen.

...

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 betekend met brieven van 15 december 2010, door de verzoekende partijen ontvangen op 16 december 2010.

Het met een aangetekende brief van 10 januari 2011 ingestelde beroep is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partijen voeren aan dat de bestaande percelen, waaronder de hunne, niet enkel een gevoelige waardevermindering zullen ondergaan, maar ook onvermijdelijk een grondige verandering in de sfeer en drukte in de omgeving zullen ervaren.

Daarmee maken zij voldoende aannemelijk dat ze hinder zullen ondervinden ten gevolge van de verleende vergunning, en tonen zij een belang aan in de zin van artikel 4.8.16 §1, 3° VCRO.

Het beroep is ontvankelijk wat het belang betreft.

C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partijen stellen dat het verzoekschrift de naar beweren geschonden rechtsregels, en de wijze waarop ze geschonden zouden zijn, onvoldoende nauwkeurig omschrijft.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat uit het schorsingsarrest blijkt dat er middelen in het inleidend verzoekschrift kunnen worden ontwaard, en zij wijzen er verder op dat de tussenkomende partijen en de verwerende partijen antwoorden op de middelen. Zij verwijzen tevens naar rechtspraak van de Raad die stelt dat de beweerde onduidelijkheid van de middelen de andere partijen niet belet hebben de middelen te beantwoorden. Dat is hier ook het geval, er is geen schending van de rechten van de verdediging.

Beoordeling door de Raad

De tussenkomende partijen hebben in het verzoekschrift drie middelen ontwaard en uitvoerig en inhoudelijk beantwoord.

Dat toont naar genoegen van recht aan dat de verzoekende partijen zowel geschonden rechtsregels, als de wijze waarop deze volgens hen geschonden zijn geweest, aanvoeren.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel stellen de verzoekende partijen dat uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid dat zij met volstrekte meerderheid van de stemmen werd genomen.

De verwerende partij beantwoordt dit middel niet.

De tussenkomende partijen stellen dat de verzoekende partijen aanvoeren dat de schending van 'beginsel van behoorlijk bestuur' voltrokken is doordat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat zij bij volstrekte meerderheid werd genomen. De tussenkomende partijen stellen dat zij, door de onduidelijkheid van de aangevoerde rechtsgrond, niet in staat zijn het middel te beantwoorden, dat daarom wegens onduidelijkheid dient verworpen te worden.

In hun wederantwoordnota voeren de verzoekende partijen aan dat de bestreden beslissing artikel 8, §1 van het decreet Integraal Waterbeleid en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht, schendt.

Beoordeling door de Raad

Met de tussenkomende partijen dient de Raad vast te stellen dat de verzoekende partijen in het verzoekschrift geen duidelijke rechtsgrond aangeven die geschonden zou geweest zijn omdat de bestreden beslissing niet vermeldt dat zij met volstrekte meerderheid werd genomen.

In zoverre de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota de schending inroepen van het decreet van 18 juli 2003 pogen zij aan het middel een volkomen nieuwe grondslag te geven. Het middel is in zoverre nieuw, hetgeen de verzoekende partijen zelf impliciet erkennen omdat zij aanvoeren dat de andere partijen nog kunnen reageren op dit middel. Als nieuw middel is het onontvankelijk, omdat niets de verzoekende partijen belette om het als zodanig in hun inleidend verzoekschrift aan te voeren. De wederantwoordnota betwist voor het overige niet dat in het eerste middel geen duidelijke rechtsgrond wordt aangevoerd die geschonden zou geweest zijn omdat de bestreden beslissing niet vermeldt dat zij met volstreekte meerderheid werd genomen.

Het middel is onontvankelijk.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 133/28 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO), omdat de aanvraag voor de betwiste vergunning werd ingediend door een persoon, in casu de eerste tussenkomende partij, die geen eigenaar is van de gronden waarop de aanvraag betrekking had.

De verwerende partij beantwoordt dit middel niet.

De tussenkomende partijen stellen dat het middel niet ontvankelijk is in zoverre de schending van artikel 133/28 DRO wordt ingeroepen, en niet gegrond is in zoverre daarmee artikel 4.6.7, §1 VCRO bedoeld is, aangezien de eigenaars van kavels van de verkavelingsvergunning die met het oog op de aan te vragen nieuwe verkavelingsvergunning gewijzigd moest worden, volmacht hebben gegeven aan de eerste tussenkomende partij.

In hun wederantwoordnota doen de verzoekende partijen uitdrukkelijk afstand van dit middel.

Beoordeling door de Raad

Daar de verzoekende partijen uitdrukkelijk afstand doen van dit middel, is het middel zonder voorwerp.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 117 DRO.

Zij lichten dit middel als volgt toe:

“Volgens artikel 117, §1 DRO kan een stedenbouwkundige vergunning worden geweigerd op basis van de volgende beoordelingselementen:

- 1) *De verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;*
- 2) *De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening zoals omschreven in artikel 117, §2 DRO;*
- 3) *De decretale beoordelingselementen die zijn vermeld in de artikelen 121-124 DRO;*
- 4) *De verenigbaarheid met de normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld volgens het decreet grond- en pandenbeleid;*
- 5) *De watertoets;*

Indien de aanvraag onverenigbaar is met één van bovenvermelde elementen, moet de vergunning volgens artikel 117, §1, lid 1 DRO worden geweigerd, behalve indien door het opleggen van voorwaarden de aanvraag toch in overeenstemming kan worden gebracht met het recht en de goede ruimtelijke ordening;

1) Strijdigheid met de stedenbouwkundig-technische voorschriften:

De vergunningverlenende overheid dient voldoende duidelijk aan te geven waarom hij van oordeel is dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften;

- *Zie RvS. 8 september 2008, nr.186.113, Blanken;*

Overeenkomstig artikel 4.7.23. §1 van de Vlaamse Codex van Ruimtelijke Ordening neemt de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord;

In zijn verslag van 8 november 2010 motiveert de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar op zeer uitvoerige wijze in zeven afzonderlijke punten, waarom hij adviseert tot weigering van verkavelingswijziging wegens strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften en/of verkavelingsvoorschriften, alsmede wegens de onverenigbaarheid van het project met een goede ruimtelijke ordening;

De bestreden beslissing steunt op overwegingen welke volkomen tegenstrijdig zijn aan die van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar, zonder aanvaardbare motivering om deze afwijking ervan te motiveren;

Onder punt 5 van zijn verslag d.d.8 november 2010 argumenteert de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar dat de ontworpen kavels van gemiddeld 5a 8ca minder dan de helft bedragen van de gemiddelde kavelgrootte in dezelfde [REDACTED], waarbij 7 van de 8 ontworpen kavels nog veel kleiner zijn dan de huidige kleinste kavel in de straat met een oppervlakte van 5a 96ca;

De kleinste ontworpen kavel met een oppervlakte van 4a 15ca is zelfs beduidend kleiner en is niet verantwoord, want totaal onaangepast aan de bestaande perceelsstructuur binnen de gekende omgeving;

Onder punt 5 van de overwegingen in de bestreden beslissing wordt toegegeven dat de ontworpen kavels veelal kleiner zijn dan de percelen die jaren geleden werden gevormd, maar wordt vermeld dat zulks de tendens is en dat de kavels toch voldoende bouwmogelijkheden laten, rekening houdend met de achteruitbouwstroken van 5 meter en met zijdelingse bouwvrije stroken van 3 meter;

Artikel 124, §1 DRO bevestigt dat geen stedenbouwkundige vergunning kan worden afgeleverd op een stuk grond dat wordt getroffen door een rooilijn of door een accessorium als de 'achteruitbouwstrook', zijnde de grondoppervlakte die gelegen is vóór de bouwlijn langs de kant van de weg;

Onder punt 6 van zijn verslag spreekt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar het voorgaande onder punt 5 van de overwegingen in de bestreden beslissing manifest tegen en wordt de aandacht juist gevestigd op de stedenbouwkundig-technische moeilijkheden die hierdoor rijzen;

Vooreerst is er het gegeven dat de ruimtelijke draagkracht van het betrokken goed wordt overschreden door de voorliggende aanvraag voor 8 bouwkavels rond een nieuwe insteekweg met pijpenkop;

Opdat de bouwkavels over een minimale tuinzone van 10 meter zouden beschikken, moet hiervoor op een aantal kavels de bouwdiepte manifest gereduceerd worden, op kavel 6 zelfs tot 10,50 meter;

Op kavels 1 en 3 ligt de bouwzone met 1 hoek op amper 5 meter van een hoekpunt van de betrokken kavels, terwijl voor kavel 8 een ongewone L-vormige bouwzone moest worden voorzien om alle uiterst minimale afstanden te kunnen respecteren;

De vooropgestelde afmetingen van de kavels volgens de aanvraag situeren zich aldus ver onder de normen die gelden voor percelen buiten het centrumgebied van Begijnendijk en welke voor een open bebouwing zijn vastgesteld op een breedte van de kavel van minimum 15 meter en een diepte van minimum 30 meter;

De vooropgestelde kavels 4, 5 en 6 beantwoorden geenszins aan deze voorwaarden, zodat de genomen beslissing onregelmatig en derhalve nietig is wegens strijdigheid met de geldende stedenbouwkundig-technische voorschriften;

De voorgestelde kavels sluiten totaal niet aan bij het bestaande straatbeeld van de [REDACTED] met momenteel uitsluitend vrijstaande woningen op percelen variërend van 20 meter tot 33 meter breedte en met ruime oppervlaktes;

Slechts één woning wijkt af van deze afmetingen en is dan ook een half open bebouwing met een grote perceelbreedte;

Voor het gedeelte van kavel 1, eigendom [REDACTED], is geen grondafstand gedaan, en hetzelfde geldt voor kavel 8;

De percelen dienen minimum 5 meter uit de as van de weg verwijderd te blijven, hetgeen niet realiseerbaar is volgens de vooropgestelde inplanting van de woningen op kavels 1 en 8;

Aangezien de aanvraag het verkavelen van een binnengebied betreft, dient er voor de voorgestelde loten 4 en 5 eveneens een bouwvrije strook van 6 meter te worden voorzien ten opzichte van het perceel, eigendom van verzoeker sub 2;

Voor de in te planten electriciteitscabine voorziet de aanvraag geen aansluiting op de openbare weg;

Al deze technische vaststellingen werden trouwens door het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] zelf overgenomen in haar weigeringsbeslissing inzake verkavelingswijziging van 8 juni 2009;

Ondanks het gegeven dat de onderliggende gegevens en de daarmee gepaard gaande bezwaren betreffende de aanvraag hier identiek dezelfde zijn, is het volstrekt irrationeel en onbegrijpelijk waarom de bestreden beslissing plots wel de aanvraag tot verkavelingswijziging heeft goedgekeurd;

Het getuigt niet van behoorlijk bestuur dat de vergunningverlenende overheid na haar gemotiveerde weigeringsbeslissing van 8 juni 2009 circa één jaar later in identiek hetzelfde aanvraagdossier plots wel beslist tot goedkeuring van verkavelingswijziging en hierbij het geweer aldus volledig van schouder verandert op basis van argumenten, die geheel in strijd zijn met haar eigen eerder ingenomen standpunten in hetzelfde dossier;

2 Onverenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening:

Het begrip 'goede ruimtelijke ordening' wordt thans decretaal omschreven aan de hand van drie criteria, te weten:

- a) de inpasbaarheid in de onmiddellijke en ruimere omgeving;*
- b) de bestaande toestand in de omgeving;*
- c) de aanvraag moet in overeenstemming zijn met een RUP of een BPA;*

a. De aanvraag is niet inpasbaar in de onmiddellijke en ruimere omgeving:

Onder punt 4 van zijn verslag stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar terecht dat de voorliggende aanvraag tot wijziging van verkavelingsvergunning niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening en dat de verdichting die beoogd wordt met dit project vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk standpunt niet aanvaardbaar is op die plek, gelegen aan de uiterste rand van een landelijk woongebied buiten het dorpscentrum van [REDACTED] en tevens aan het einde van de smalle zijtak van de [REDACTED];

Volgens de aanvraag zou op het betrokken goed een woningdichtheid van 17,5 woningen per ha gerealiseerd worden, hetgeen overdreven is in de betrokken landelijke omgeving en absoluut in strijd met de bestaande tendens in zelfde [REDACTED] van gemiddeld 8 woningen per ha;

Een dichtheid van 17,5 woningen per ha is ook gevoelig hoger dan enkele andere clusters in de omgeving en past geenszins aan de rand van het vlekvormig landelijk woongebied, vlak tegen een landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

De bestreden beslissing beperkt zich op dit punt met de eigen stelling dat de verdichting die met dit project beoogd wordt, door de deputatie als aanvaardbaar wordt geacht op die plek en dat een woningdichtheid van 17,5 woningen per ha niet overdreven is;

Deze overweging van de deputatie betreft een louter subjectief standpunt, dat geenszins door objectieve maatstaven wordt onderschreven;

De deputatie geeft bovendien nergens voldoende duidelijk aan waarom zij als vergunningverlenende overheid van oordeel is dat de aanvraag in overeenstemming is met

de stedenbouwkundige voorschriften, hoewel diverse bezwaren dienaangaande in de beroepsschriften ter beoordeling werden voorgelegd.

Bovendien wijkt de deputatie met deze stelling volledig af van het standpunt van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar, dit zonder deze afwijking enigszins te verantwoorden

De loutere verwijzing naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen door tussenkomen partij volstaat evenmin om de vergunningsbeslissing te verantwoorden;

De bindende bepalingen van het RSV leveren slechts het kader voor de uitvoerende maatregelen waarmee men de Gewenste Ruimtelijke Structuur wil realiseren. Zij zijn slechts bindend voor de overheid. Dit volgt uit de aard en de inhoud van die bepalingen. Zij binden de particuliere burger niet.

Er worden geen vergunningen verleend of geweigerd op basis van een ruimtelijk structuurplan.

Er kan hoogstens verwezen naar motieven die aan de grondslag liggen van een structuurplan en die relevant zijn voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en voor de gewenste beleidsmatige ontwikkeling worden gehanteerd, voor zover hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan de legaliteitsbeoordeling, nl. de bestemmingsconformiteit en de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften;

Bovendien is de eigen visie van de deputatie op dit punt wel degelijk in strijd met de strategie volgens het meest recente Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, dat in dit verband stelt:

" De ruimte, de plaats waarbinnen de mens actief is, is eindig en vereist een bedachte benadering waarbij er in het heden zowel als in de toekomst voldoende ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden. Cruciaal in dit verband is het begrip evenwicht. Het behoud van evenwicht is immers zowel de voorwaarde voor geleidelijke en duurzame ontwikkelingen als het beoogd effect van dergelijke veranderingen.

Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die tegelijk voorbij veranderingen opneemt en de toekomst creëert als een nieuwe mogelijkheid, zonder ze vast te leggen.

De draagkracht (van de ruimte) wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. De draagkracht van de ruimte bepaalt bijgevolg de maximale omvang en de aard van de functies in een bepaald gebied. Dit kan worden gekoppeld aan zowel één specifieke activiteit (bv. landbouw, wonen, industrie, recreatie) als aan een complex samengaan van verschillende activiteiten, wat in de meeste gebieden het geval is. Duurzaam gebruik van de ruimte houdt in dat rekening wordt gehouden met een grens, een maximaal toelaatbare belasting, kortom met de draagkracht. Deze moet per gebied worden uitgewerkt. Om de draagkracht niet te overschrijden, worden, indien nodig, randvoorwaarden opgelegd."; - Zie RSV, 2007, p.318;

Huidig standpunt van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant in de bestreden beslissing brengt het beoogde evenwicht volledig uit balans en is tevens in strijd met de nagestreefde visie volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, dat terzake stelt:

"De niet-bindende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen leidt tot vier basisdoelstellingen.

Deze zijn:

- 1) de selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden; daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur;
- 2) het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- 3) het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen;
- 4) het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer."; - Zie RSV, 2007, p.320;

Elke vergunningsaanvraag of aanvraag tot verkavelingswijziging dient getoetst aan deze doelstellingen, wat concreet betekent dat de vergunningverlenende overheid dient over te gaan tot een gemotiveerde belangenafweging, waarbij de verschillende relevante elementen, opgesomd in artikel 4 DRO tegen elkaar moeten worden afgewogen: de gevolgen voor het leefmilieu, de culturele, de economische, de esthetische en de sociale gevolgen;

En vooral dient de aanvraag te worden afgewogen tegenover de ruimtelijke draagkracht, die volgens artikel 4 DRO hoe dan ook steeds de ultieme doorslaggevende randvoorwaarde is en hier volgens de uitvoerig geformuleerde overwegingen van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar zeker niet vervuld is;

Van de ruimtelijke ordening wordt klassiek verwacht dat ze bestemmingen vastlegt. Maar de verhoogde eisen voor omgevingskwaliteit vragen meer aandacht voor inrichting, beheer en ontwikkeling. Meer dan vroeger is er vraag om de planning van de ruimte te koppelen aan de daadwerkelijke ontwikkeling op het terrein, kwalitatieve vormgeving en versterking van landschapswaarden ; - Zie Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen 2020-2050, samenvatting visienota ruimtegebruik en ruimtebeslag 2020-2050 p.11;

In de bestreden beslissing ontbreekt deze belangenafweging volledig;

b. De aanvraag past niet in de bestaande toestand:

Bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient de vergunningverlenende overheid niet enkel rekening te houden met de eventueel beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, doch ook vooral met de in de omgeving bestaande toestand, met klemtoon op een duurzame ruimtelijke ordening en met de draagkracht van de omgeving;

Het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] was bij haar weigeringsbeslissing van 8 juni 2009 in dit aanvraagdossier diezelfde mening toegedaan en overwoog terzake:

"De gemeente wenst zich te ontwikkelen als landelijke woongemeente met aandacht voor open ruimtekwaliteiten;

In overeenstemming met de rechtspraak van de Raad van State past het te oordelen dat de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats rekening dient te houden met de bestaande feitelijke toestand;

- Zie RvSt. 10 oktober 2007, nr.175.600, [REDACTED]
- Zie RvSt. 11 juli 2006, nr.161.259, [REDACTED];

De bestaande feitelijke toestand is die van een woongebied met landelijk karakter, onmiddellijk grenzend aan waardevol agrarisch gebied, met de aanwezigheid van enkele grote kavels, waaronder de twee eigendommen van verzoekers;

De bestaande kavels hebben veel grotere afmetingen dan de door aanvragers vooropgestelde kavels, terwijl de smalle Jagersstraat net volstaat voor het verkeer van de aanwezige kavels en van de achtergelegen vakantiewoningen van [REDACTED]";

De inplanting van een zeer drukke tuinwijk met nauwe insteekweg, waarop nauwelijks plaatselijk verkeer mogelijk zal zijn, past geenszins in het uitgesproken rustig en landelijk karakter van de eerder smalle [REDACTED] met onmiddellijk aangrenzend waardevol agrarisch gebied;

In de bestreden beslissing overweegt de Deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant dat voldoende rekening werd gehouden met de bebouwing naast de percelen;

Bij nazicht van het verkavelingsplan valt echter op dat op dit plan enkel het gebied is getekend, waarop de nieuwe bebouwing komt;

Van de bestaande bebouwing op het te herverkavelen gebied en de hieraan grenzende bebouwing valt op het plan niets te bespeuren;

Op deze wijze heeft de Deputatie zich geen volledig beeld kunnen vormen en is zij ingevolge deze gebrekkige informatie niet in de mogelijkheid geweest om op gefundeerde wijze te oordelen over de mogelijke impact van de herverkaveling op de naastliggende percelen en over de vraag of de bestaande bebouwing hinder zal veroorzaken ten opzichte van de nieuwe kavels;

Op het voorgelegd plan wordt immers enkel het perceel van verzoeker sub 2 weergegeven;

De kleurenfoto's bijgebracht door verzoekers, geven een betere kijk op het uitgesproken landelijk karakter van de omgeving; - zie stuk 6;

c. De aanvraag is niet in overeenstemming met een RUP of BPA:

In het algemeen kan aangenomen dat wanneer een aanvraag in overeenstemming is met een RUP of een BPA, deze geacht wordt in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening in zoverre het RUP of het BPA voorschriften bevat die de aandachtspunten regelen;

Op het te verkavelen goed zijn hier echter geen RUP of BPA van toepassing, zodat onmogelijk kan gesteld dat het goed met een RUP of BPA in overeenstemming is en evenmin geldt dat een goede ruimtelijke ordening dient aangenomen;

Bij gebrek aan RUP of BPA toepasselijk op de kwestieuze kavel kan aldus niet geoordeeld worden dat de kavel hiermee in overeenstemming is en dient aldus in concreto te worden nagegaan of de kavel beantwoordt aan alle bovenvermelde criteria;

De stelling dienaangaande van de tussenkomende partij kan aldus niet worden aangenomen;

Gelet op alle bovenstaande argumenten en onder voorbehoud van het aanhalen van andere middelen in de loop van het geding, past het de bestreden beslissing van de deputatie van de

provincieraad van Vlaams-Brabant overeenkomstig artikel 117, §1, lid 1 DRO nietig te verklaren;”

2.

De verwerende partij stelt dat uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partijen de aanvraag inhoudelijk duidelijk anders appreciëren dan de verwerende partij, maar zij is van oordeel dat haar beslissing wel degelijk naar behoren is gemotiveerd.

3.

De tussenkomende partijen stellen vooreerst dat het niet aangegeven zijn van de omliggende bebouwing op de plannen eerder had kunnen en moeten worden opgeworpen, en dat het pas in de procedure voor de Raad opwerpen van dit argument daarom onontvankelijk is. Hetzelfde geldt voor het argument dat voor een gedeelte van kavel 1 geen grondafstand gedaan is. De tussenkomende partijen stellen dat ze ook niet weten welke regelgeving volgens deze argumenten geschonden zou zijn, zodat het middelonderdeel ook daarom onontvankelijk is.

Verder stellen zij dat de bestreden beslissing wel afdoende motiveert waarom het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wat betreft de bouwdichtheid, de grootte van de kavels, de inplanting van de woningen en de minimale afstanden tot de perceelsgrenzen, afstanden tussen woningen en diepte van de tuinzones, niet aanvaard wordt:

“4. De voorliggende aanvraag is ook verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. De verdichting die met dit project beoogd wordt, wordt door de deputatie als aanvaardbaar geacht op die plek, binnen een vlekvormig landelijk woongebied op relatief korte afstand van het dorpscentrum van [REDACTED]. Op het betrokken goed zou een woningdichtheid van 17.5 woningen/ha gerealiseerd worden, wat niet overdreven is. In de voorliggende verkavelingswijziging worden eengezins-woningen in open bebouwing voorzien, wat aansluit bij de kenmerkende woningtypologie in de omgeving, binnen het betrokken landelijk woongebied.

5. De gemiddelde kavelgrootte binnen deze verkaveling bedraagt 5a 8ca. Dit is weliswaar kleiner dan de omliggende bebouwde percelen langs de [REDACTED], maar het wordt aanvaard dat nieuwe kavels volgens de huidige normen veelal kleiner zijn dan percelen die jaren geleden zijn gevormd. De algemene tendens is immers dat de bouwkavels kleiner worden in het kader van een efficiënter ruimtegebruik. Bovendien bieden de ontworpen kavels voldoende bouw mogelijkheden en wordt er voldoende rekening gehouden met de omliggende bebouwde percelen. De bouwzones op de verschillende kavels werden ingetekend rekening houdend met achteruitbouwstroken van 5.00m en zijdelingse bouwvrije stroken van 3.00m. Dit zijn algemeen gehanteerde en aanvaarde afstanden. Op de kavels 4 en 5 werd zelfs een zijdelingse bouwvrije strook van 5.00m voorzien teneinde de impact op de naastliggende woning in tweede bouworde (nr. 39) te beperken. Daarnaast werd de bouwdiepte van de benedenverdieping zodanig vastgelegd dat elke kavel over een tuinzone van min. 10.00m diepte beschikt. De beschikbare bebouwbare oppervlakte varieert van 105m² op kavel 6 tot 183m² op kavel 2, wat aanvaardbaar is.”

De verwerende partij is geenszins gebonden door de normen die het college van burgemeester en schepenen zichzelf heeft opgelegd, en de andere ‘normen’ van afstand missen elke wettelijke basis en de beweerdte miskennis daarvan kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

De verwerende partij heeft de aanvraag wel degelijk getoetst aan de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO en de controle van de Raad daarover is slechts marginaal.

Ruimtelijke structuurplannen zijn geen beoordelingsgrond voor aanvragen, dus de argumenten van de verzoekende partijen die daarop gesteund zijn, kunnen niet aanvaard worden, en overigens bevat het provinciaal ruimtelijk structuurplan evengoed opties die in het voordeel van de aanvraag pleiten. Er is geen wettelijke regel die stelt dat de woningdichtheid niet meer dan 15 woningen/ha mag bedragen, de omzendbrief daarover heeft zeker geen bindend karakter. Er is ook geen enkele aanwijzing dat 8 bijkomende woningen een onaanvaardbare verkeersstroom zouden genereren, en de verzoekende partijen beweren dat ook niet.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

“28.- Elke bestuurshandeling moet steunen op motieven in rechte en in feite. De materiële motiveringsplicht of de eis van interne legaliteit houdt dan ook in dat elke administratieve rechtshandeling moet steunen op motieven waarvan het feitelijk bestaan naar behoren bewezen is en die in rechte ter verantwoording van die handeling in aanmerking kunnen worden genomen.

Bij het aanvoeren van een schending van de materiële motiveringsplicht moet derhalve worden nagegaan of de motieven van het bestreden besluit steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Het komt de rechter daarbij niet toe het feitenonderzoek over te doen om zich aldus in de plaats te stellen van de overheid; hij kan enkel nagaan of de ingeroepen feiten werkelijk bestaan.

In de bestreden beslissing motiveert de Bestendige Deputatie op de volgende onafdoende wijze dat de bestreden verkavelingsvergunning niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening:

“4. De voorliggende aanvraag is ook verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. De verdichting die met dit project beoogd wordt, wordt door de deputatie als aanvaardbaar geacht op die plek, binnen een vlekvorming landelijk woongebied op relatief korte afstand van het dorpscentrum van [REDACTED]. Op het betrokken goed zou een woningdichtheid van 17,5 woningen/ha gerealiseerd worden, wat niet overdreven is. In de voorliggende verkavelingswijziging worden eengezinswoningen in open bebouwing voorzien, wat aansluit bij de kenmerkende woningtypologie in de omgeving, binnen het betrokken landelijk woongebied.

5. De gemiddelde kavelgrootte binnen deze verkaveling bedraagt 5a 8ca. Dit is weliswaar kleiner dan de omliggende bebouwde percelen langs de [REDACTED] maar het wordt aanvaard dat nieuwe kavels volgens de huidige normen veelal kleiner zijn dan percelen die jaren geleden zijn gevormd. De algemene tendens is immers dat de bouwkavels kleiner worden in het kader van een efficiënter ruimtegebruik. Bovendien bieden de ontworpen kavels voldoende bouw mogelijkheden en wordt er voldoende rekening gehouden met de omliggende bebouwde percelen. De bouwzones op de verschillende kavels werden ingetekend rekening houdend met achteruitbouwstroken van 5.00 m en zijdelingse bouwvrije stroken van 3.00 m. Dit zijn algemeen gehanteerde en aanvaarde afstanden. Op de kavels 4 en 5 werd zelfs een zijdelings bouwvrije strook van 5.00 m voorzien teneinde de impact op de naastliggende woning in tweede bouworde (nr. 39) te beperken. Daarnaast werd de bouwdiepte van de benedenverdieping zodanig vastgelegd dat elke kavel over een tuinzone van min. 10.00 m diepte beschikt. De beschikbare bebouwbare oppervlakte varieert van 105 m² op kavel 6 tot 183 m² op kavel 2, wat aanvaardbaar is.”

Het één en ander is in strijd met de materiële motiveringsplicht, waarbij verzoekers bij hun beroep aan de Bestendige Deputatie duidelijke, concrete motieven uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan hebben aangereikt waarom de bestreden verkavelingsvergunning in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Verzoekers verwijzen uitdrukkelijk naar hun beroepen voor de Bestendige Deputatie (stukken 12 en 13). Op hun motieven, zoals verwoord in hun beroepen antwoordt de Bestendige Deputatie dan ook geenszins.

29.- Onder verwijzing van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan verduidelijken verzoekers hun stelling dan ook als volgt:

De gemeente [REDACTED] omschrijft een 'woonlint' van [REDACTED], op onderstaande foto aangeduid in het rood.

De bestreden verkavelingsvergunning (hieronder aangeduid in het blauw) ofwel de oude kavel [REDACTED] die het grootste deel uitmaakt van de nieuwe verkaveling sluit evenwel niet aan op het bestaand woonlint en ligt zelfs meer dan 50 meter uit de as van het woonlint van de [REDACTED]

Verzoekers gaan ervan uit dat de bestreden verkavelingsvergunning in de toekomst ook een woonlint zal worden, gezien een woonlint volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan een woongebied met landelijk karakter is, waarbij men minstens 5 percelen wil bebouwen op minder dan 50m. van de as van de weg.

De bestreden verkavelingsaanvraag is in strijd met art. 1.1.4. VCRO in die zin dat het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan zelf bepaalt dat er (1) beperkingen naar bestaande nieuwe bebouwing moet zijn en (2) dat de gemeente zich wil ontwikkelen als een landelijke woongemeente met aandacht voor open ruimte waarbij de woonomgevingskwaliteit in linten vrij belangrijk is. Onbebouwde gebieden en groen zijn zeer belangrijk om het dorps karakter te bewaren. De bestreden verkavelingsvergunning voldoet geenszins aan deze bepalingen uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Verzoekers verwijzen naar hun stuk 14. Deze fotografische weergave van de bredere omgeving van de gemeente [REDACTED] toont aan dat ook in de dorpskern open ruimte centraal staat.

Gelet op het feit dat het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan bindend is voor de gemeente, is het argument van tussenkomende partij dat 17,5 woningen/ha niet veel hoger ligt dan de vooropgestelde 15 woningen/ha uit een Omzendbrief alleszins een niet ter zake dienend argument. De gemeente dient zich te houden aan de eigen uitgestippelde beleidsnormen. Verwerende partij kan dan ook om diezelfde reden niet volharden in hun stelling dat diezelfde 17,5 woningen/ha niet overdreven zijn.

Verzoekers merken bovendien op dat tussenkomende partij een verkeerde interpretatie geeft aan de Omzendbrief van 08 juni 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen. In art. 6.1.2.1.2. worden gebieden met een middelgrote dichtheid omschreven als gebieden tussen de 15 en 25 woningen/ha. Hierdoor maakt de Omzendbrief een onderscheid met woongebied met een landelijk karakter (art. 6.1.2.2., omschreven als gebieden bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven). Uit dit onderscheid alleen al kan worden afgeleid dat de beoogde 17,5 woningen/ha onverenigbaar is met woongebieden met een landelijk karakter.

Daarnaast kwalificeert de Omzendbrief van 08 juni 1997 de woningdichtheid als een belangrijk element bij de stedenbouwkundige beoordeling.

In het woongebied met landelijk karakter is dan ook een dergelijke woningdichtheid stedenbouwkundig onverenigbaar. Het is immers zo dat de Omzendbrief van 08 juni 1997 de woningdichtheid als een belangrijk element bij de stedenbouwkundig beoordeling beschouwt.

Bijgevolg is het zo dat, ondanks het feit dat tussenkomende partij beweert dat de bestreden verkavelingsvergunning niet onredelijk geacht is in functie van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, er geen rekening is gehouden met de ruimtelijke kwaliteit zoals de gemeente [REDACTED] het vooropstelt en zoals het zou horen conform de Omzendbrief in een gebied met een landelijk karakter. De gemeente stelt veel open onbebouwde gebieden voorop, maar met 17,5 woningen/ha wordt hier geenszins aan voldaan. Er is zelfs sprake van een te zuinig ruimtegebruik, waardoor de ruimtelijke kwaliteit in het gedrang komt, hetgeen een schending vormt van art. 1.1.4. VCRO.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan bepaalt zelf dat men voor nieuwe woonlinten de bestaande omgeving als referentiepunt moet gebruiken. Open ruimtes spelen een belangrijke rol. In tegenstelling tot wat tussenkomende partij beweert, kan woonverdichting dus niet zonder rekening te houden met open ruimtes. In de bestreden beslissing is er quasi geen sprake van open ruimtes. De huizen zullen zeer dicht op elkaar gebouwd worden. Dit maakt opnieuw een schending uit van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan want dit plan stelt dat men moet kunnen doorkijken naar het achterliggend landschap.

Bijkomend is dan ook nog het gegeven dat de gemeente [REDACTED] zelf normen oplegt voor percelen die buiten het centrumgebied van de gemeente liggen. In de weigering van de wijziging van de verkavelingsvergunning ingediend door de heer [REDACTED] dd. 08 juni 2009 heeft de gemeente normen opgelegd voor percelen buiten het centrumgebied van [REDACTED]:

“Daarnaast wenst ze de vraag naar residentieel wonen te kanaliseren en plaatsen aan te duiden waar aan verdichting kan gewerkt worden. Het te verkavelen perceel is niet gelegen in het centrumgebied van de gemeente. Buiten het centrumgebied gelden in de gemeente de normen dat percelen voor half open bebouwing een breedte op de bouwlijn dienen te hebben van minimum 10 meter en een diepte van minimum 30 meter. Voor de open bebouwingen wordt er een breedte van minimum 15 meter en een diepte van minimum 30 meter gevraagd. De voorgestelde kavels voldoen niet aan deze vereisten. De verkavelingswijziging brengt de woonkwaliteit, de goede ordening en de ontwikkeling van het gebied in het gedrang.”

Diverse kavels uit de bestreden beslissing voldoen geenszins aan deze te hanteren normen. Een motivering waarom van deze normen nu plots door de gemeente zou mogen afgeweken worden, wordt niet gegeven. De bestreden beslissing is dan ook inherent strijdig met de motiveringsplicht en de door de gemeente opgelegde normen.

Het loutere feit dat het anno 2009 over 11 kavels handelde en in huidige aanvraag over 8, is niet relevant.

30.- Tot slot wensen verzoekers op te merken dat een minimale tuinzone van 10m een regel van goede ruimtelijke ordening is, waarbij het zo is dat de gemeente [REDACTED] ernaar streeft om een tuin niet verhard aan te leggen. Infiltratiebekkens moeten voorzien worden

bij grote verharde oppervlakten. Verwijzend naar hetgeen onder het eerste middel is gesteld, stellen verweerders dat deze verharde oppervlakten een schadelijk effect zullen hebben op het leefmilieu. In die zin is dit dan ook een schending van art. 1.1.4. VCRO. De bestreden verkavelingsvergunning grenst immers aan de [REDACTED] dat beschouwd wordt als natuurlijk waardevol gebied.

31.- Uit bovenstaande opsomming, zal Uw Raad kunnen afleiden dat het betwiste project een negatieve invloed heeft op de rustige woonomgeving en een verhoogde intensiteit van het verkeer met zich mee zal brengen.

Tussenkomende partij merkt op dat verzoekers niet zouden beweren dat er een onaanvaardbare verkeersstroom zou worden gegenereerd.

Dit is geenszins zo. De weg van maar 3 meter stond al in het beroep dd. 17 augustus 2010 aan de Bestendige Deputatie aan de provincie van Vlaams – Brabant.

Daarnaast merkten verzoekers reeds in hun inleidend verzoekschrift voor Uw Raad op dat de weg eigenlijk te smal is en dit onder verwijzing naar hun stukken 6A en 6B merkten verzoekers. Er is maar 3 meter asfalt en geen 5 meter asfalt, zoals op het plan wordt aangeduid. Aan de huisnummers [REDACTED] is de [REDACTED] dus net breed genoeg voor twee auto's. In de bestaande situatie wordt de straat vanaf nr 29 richting de nieuwe kavel smaller aan de kant van het huis nr [REDACTED].

Het één en ander is niet alleen een verkeerde voorstelling van de werkelijkheid, maar zorgt er bovendien ook voor dat twee auto's in de dit deel van de Jagerstraat elkaar moeilijk kunnen kruisen.

Volledigheidshalve merken verzoekers op dat de benaming op hun stuk 6A niet geheel correct is. Het is op de kaarten van Google - maps dat er [REDACTED] staat, maar deze straat begint pas na de plaats waar de aan te leggen pijpenkop uitgaat op de bestaande straat.

32.- Het verslag van de PSA was dan ook correct gemotiveerd (behoudens wat het vooruitschuiven van de watertoets betreft naar de overheid die de stedenbouwkundige vergunning zal afleveren) en werd ten onrechte door verwerende partij niet bijgetreden.

33.- De motivering betreffende de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing kan dan ook niet als afdoende worden beschouwd, gelet op de voornoemde schendingen met art. 1.1.4. VCRO en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.”

Beoordeling door de Raad

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

In zoverre de verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing niet afdoende motiveert waarom afgeweken wordt van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, volstaan zij de argumenten van dit advies te herhalen zonder aan te geven waarom de in de bestreden beslissing onder de rubriek 'Beoordeling' opgenomen punten 5 en 6 een ontoereikend antwoord op dit onderdeel van het advies is. In zoverre zij verwijzen naar de overwegingen die het college van burgemeester en schepenen ertoe gebracht hebben de weigeringsbeslissing van 8 juni 2009 te nemen, geven zij niet aan in welk opzicht die weigeringsmotieven nog relevant zijn voor de huidige aanvraag, nog afgezien van de vaststelling dat het college van burgemeester en schepenen de huidige aanvraag wel vergund heeft.

3.

In zoverre de verzoekende partijen stellen dat de aanvraag niet inpasbaar is in de onmiddellijke en ruimere omgeving, herhalen zij eveneens de argumenten van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zonder aan te geven op welke punten de eigen motivering van de verwerende partij niet afdoende zou zijn. In zoverre zij argumenten putten uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, faalt het onderdeel omdat structuurplannen geen beoordelingsgrond zijn voor aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen.

4.

In zoverre de verzoekende partijen erover klagen dat de verwerende partij onvoldoende rekening heeft gehouden met de voor de beoordeling relevante bestaande feitelijke omgeving en deze onvoldoende in beeld heeft gebracht is het onderdeel gegrond.

De verzoekende partijen stellen, zonder op dit punt te worden tegengesproken door de andere partijen:

“De bestaande kavels hebben veel grotere afmetingen dan de door aanvragers vooropgestelde kavels, terwijl de smalle [REDACTED] niet volstaat voor het verkeer van de aanwezige kavels en van de achtergelegen vakantiewoningen van [REDACTED]”;

De inplanting van een zeer drukke tuinwijk met nauwe insteekweg, waarop nauwelijks plaatselijk verkeer mogelijk zal zijn, past geenszins in het uitgesproken rustig en landelijk karakter van de eerder smalle [REDACTED] met onmiddellijk aangrenzend waardevol agrarisch gebied;

In de bestreden beslissing overweegt de Deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant dat voldoende rekening werd gehouden met de bebouwing naast de percelen;

Bij nazicht van het verkavelingsplan valt echter op dat op dit plan enkel het gebied is getekend, waarop de nieuwe bebouwing komt;

Van de bestaande bebouwing op het te herverkavelen gebied en de hieraan grenzende bebouwing valt op het plan niets te bespeuren;

Op deze wijze heeft de Deputatie zich geen volledig beeld kunnen vormen en is zij ingevolge deze gebrekkige informatie niet in de mogelijkheid geweest om op gefundeerde wijze te oordelen over de mogelijke impact van de herverkaveling op de naastliggende percelen en over de vraag of de bestaande bebouwing hinder zal veroorzaken ten opzichte van de nieuwe kavels;”

Op dit punt bevat de bestreden beslissing de volgende overwegingen:

- *“Beschrijving van de plaats*

Het betrokken goed is gelegen ten westen van de dorpskern van [REDACTED], aan het einde van de [REDACTED], dit is een zijstraat van de [REDACTED] die doorloopt naar de [REDACTED]. Het gedeelte van de Jagersstraat waarlangs de percelen liggen wordt tevens gebruikt als ontsluitingsweg naar de verder gelegen weekendverblijven van [REDACTED]. De bebouwing in de onmiddellijke omgeving bestaat uitsluitend uit eengezinswoningen, die, op de woningen 29 en 31 na, allemaal in open verband werden opgericht. Het gaat hierbij om landelijke woningen die meestal bestaan uit 1 bouwlaag en een zadeldak. Het goed sluit aan de zuid- en westzijde aan op bebouwde percelen langs de [REDACTED]. Aan de noordzijde grenst het goed aan een bebost terrein.

- *Beoordeling*

...
4. De voorliggende aanvraag is ook verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. De verdichting die met dit project beoogd wordt, wordt door de deputatie als aanvaardbaar geacht op die plek, binnen een vlekvorming landelijk woongebied op relatief korte afstand verkavelingswijziging worden eengezinswoningen in open bebouwing voorzien, wat aansluit bij de kenmerkende woningtypologie in de omgeving, binnen het betrokken landelijk woongebied.

5. De gemiddelde kavelgrootte binnen deze verkaveling bedraagt 5a 8ca. Dit is weliswaar kleiner dan de omliggende bebouwde percelen langs de [REDACTED], maar het wordt aanvaard dat nieuwe kavels volgens de huidige normen veelal kleiner zijn dan percelen die jaren geleden zijn gevormd. De algemene tendens is immers dat de bouwkavels kleiner worden in het kader van een efficiënter ruimtegebruik. Bovendien bieden de ontworpen kavels voldoende bouw mogelijkheden en wordt er voldoende rekening gehouden met de omliggende bebouwde percelen. De bouwzones op de verschillende kavels werden ingetekend rekening houdend met achteruitbouwstroken van 5.00 m en zijdelingse bouwvrije stroken van 3.00 m. Dit zijn algemeen gehanteerde en aanvaarde afstanden. Op de kavels 4 en 5 werd zelfs een zijdelings bouwvrije strook van 5.00 m voorzien teneinde de impact op de naastliggende woning in tweede bouworde (nr. 39) te beperken. Daarnaast werd de bouwdiepte van de benedenverdieping zodanig vastgelegd dat elke kavel over een tuinzone van min. 10.00 m diepte beschikt. De beschikbare bebouwbare oppervlakte varieert van 105 m² op kavel 6 tot 183 m² op kavel 2, wat aanvaardbaar is.”

Uit deze overwegingen blijkt niet dat de verwerende partij zich rekenschap heeft gegeven van de bebouwing in de voor de beoordeling van de aanvraag relevante omgeving, met inbegrip van de daar voorkomende bebouwing en kaveloppervlakte. De enkele overweging dat volgens de huidige normen de kavels veelal kleiner zijn dan percelen die jaren geleden gevormd werden, ontslaat de verwerende partij niet van de verplichting om de voor de beoordeling relevante bestaande toestand correct te beschrijven en vervolgens te motiveren waarom zij meent dat, gelet op deze bestaande toestand, het gevraagde voor vergunning in aanmerking komt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN VAN HET GEDING

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad verzoekt om “*voor zover de Raad voor Vergunningsbetwistingen toch tot de vernietiging van de bestreden beslissing zou overgaan*” de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende aangelegenheid, gelet op artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, kan aangemerkt worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. De kosten komen ten laste van de verwerende partij.

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 25 november 2010, ten gevolge waarvan aan de tussenkomende partijen een wijziging van een verkavelingsvergunning wordt verleend voor acht kavels op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van
Thibault Parent, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault Parent

Marc BOES

