

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0255 van 21 april 2015
in de zaak 1011/0841/A/8/0848

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jan GHYSELS
kantoor houdende te 117 Brussel, Terhulpsessesteenweg 187,
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**


verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*





I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 1 juni 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 3 mei 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste zes tussenkomen partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad  van 22 november 2010 onontvankelijk en gegrond verklaard. Het beroep van de zevende tussenkomen partij is onontvankelijk verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 7 januari 2015 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 27 januari 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Advocaat Jan GHYSELS die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

Op de openbare terechtzitting is vastgesteld dat de tussenkomende partijen niet regelmatig opgeroepen werden door de Raad.

De kamervoorzitter stelt de zaak in dezelfde staat in voortzetting naar de terechtzitting van dinsdag 24 maart 2015.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

■■■■■, zijn gehoord.

De verzoekende partij, de verwerende partij en de overige tussenkomende partijen hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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 VCRO 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 4 augustus 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

■■■■■ verzoeken met een aangetekende brief van 4 augustus 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

■■■■■ verzoeken met een aangetekende brief van 4 augustus 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

■■■■■ verzoeken met een aangetekende brief van 4 augustus 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

■■■■■ verzoeken met een aangetekende brief van 4 augustus 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 4 augustus 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 4 augustus 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 7 september 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Uit het onderzoek van het dossier blijkt dat de respectieve verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingediend zijn. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 15 juli 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan 'Veurne-Westkust', gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 juli 2010 tot en met 22 augustus 2010, worden elf bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van ■■■■■ brengt op 2 augustus 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed brengt op 2 augustus 2010 een gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 5 augustus 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 6 augustus 2010 een gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 19 augustus 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Waterwegen en Zeekanaal NV brengt op 17 september 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 17 november 2010 gunstig advies mits volgende voorwaarden:

“ ...

- gezien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege kan worden verleend, dient de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen te nemen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag;

- er dient een concrete last te worden opgelegd in het kader van het decreet grond- en pandenbeleid;

- er dient een concrete voorwaarde te worden opgelegd inzake de gevelafwerking van de woning [REDACTED] (met vermelding van materialen en timing).
...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 22 november 2010 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen de voorziene wegenis thans wenst privaat te houden zodat de ontworpen wegenis niet wordt overgedragen aan de gemeente en de gemeenteraad haar beslissingsbevoegdheid niet hoeft te laten gelden;

Overwegende dat het project 26 loten voorziet waardoor de sociale last opgelegd ingevolge art. 4.1.8. van het decreet grond- en pandenbeleid van toepassing is; dat de te verwezenlijken sociale last aldus $26 \times 10 \% = 3$ eenheden bedraagt; dat de verkavelaar in het aanvraagformulier dd. 12 juli 2010 verklaart de sociale last uit te voeren door een combinatie van de drie uitvoeringswijzen vermeld in art. 4.1.17., te weten : - in natura, - door de verkoop van de voor het vooropgestelde sociaal woonaanbod vereiste gronden aan een sociale woonorganisatie en – door de verhuring van binnen de verkaveling verwezenlijkte woningen aan een sociaal verhuurkantoor;

Overwegende dat, gelet op de voormelde grootte van de het verkavelingsproject, volgens het decreet grond- en pandenbeleid een last dient opgelegd inzake bescheiden woonaanbod; dat deze last luidens art. 4.2.1. van het decreet grond en pandenbeleid 20 procent bedraagt, rekening houdend dat de gemeente niet beschikt over een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen zoals vermeld in art. 4.2.1.§2; dat de te verwezenlijken last inzake bescheiden woonaanbod aldus 6 eenheden bedraagt; dat de verkavelaar in het aanvraagformulier dd. 12 juli 2010 verklaart de last bescheiden wonen in natura uit te voeren.

Overwegende dat de woning [REDACTED], waarover de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in de voorwaarden van haar advies spreekt, een bestaande halfopen eengezinswoning betreft met een afgewerkte linker zijgevel waaraan geen werkzaamheden gepland zijn; dat de woning [REDACTED] daarentegen wel wordt afgebroken waardoor de rechter zijgevel van de [REDACTED] dreigt onafgewerkt te blijven; dat deze materiële vergissing inzake vermelden van de huisnummering kan recht gezet worden door [REDACTED] te lezen; dat voorgesteld wordt de rechter zijgevel van de [REDACTED] volgens de regels der kunst te laten afwerken met dezelfde gevelsteen als de voorgevel van diezelfde woning. Deze werken dienen onmiddellijk na afbraak van de woning [REDACTED] aan te vatten en zijn volledig uitgevoerd vóór het aanvangen van de geplande wegeniswerken.

Overwegende dat het ontwerp in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg.

...”

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 24 december 2010, 27 december 2010, 28 december 2010 en 29 december 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 februari 2011 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 1 maart 2011 beslist de verwerende partij op 31 maart 2011 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4A *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

Voorliggende aanvraag strekt tot het verkavelen van bouwgrond (ca. 4700m²) in 26 loten en de aanleg van bijhorende wegenis.

De plaats van de aanvraag betreft het zgn. ‘appelbosje’, dat bestaat uit 5 langwerpige percelen bouwgrond die ingesloten zijn tussen de [REDACTED] ([REDACTED]) en de [REDACTED] (gemeenteweg). De gronden zijn beplant met bomen en worden omringd door residentiële woningen (een menging van open en half open bebouwing). Onmiddellijk ten westen van de site bevindt zich de sleutelfabriek ‘Litto’ die gelegen is in een KMO-zone.

Het ontwerp verkavelingsplan heeft volgende kenmerken:

- *De aanleg van ontsluitingswegenis in een T-vormig configuratie (incl. asverschuiving, en 6 openbare parkeergelegenheden aan; totale verharding 1.312m²) waarbij de hoofdtoegang tot de verkaveling voorzien is langs de Canadalaan. I.f.v. de realisatie van de wegenis wordt een woning ([REDACTED]) gesloopt;*
- *Het creëren van 26 woningbouwpercelen die verdeeld zijn over 5 bouwblokken: drie bouwblokken van 5 woningen, één bouwblok van 8 woningen en één bouwblok van 3 woningen. Het betreft kleine percelen met een oppervlakte die variëren van ca.100m² tot ca. 200m². Het project heeft een totale woondichtheid van ca. 53 woningen/hectare;*
- *De te bouwen woningen zijn te voorzien met 1 volle bouwlaag (max. 4m kroonlijst) en 1 bouwlaag onder een hellend dak (max. 10m nokhoogte). De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is 10m;*
- *De niet bebouwde delen van de percelen dienen ingericht als tuin waarin 1 bijgebouw van 10m² kan worden toegelaten;*
- *Bij iedere woning is de mogelijkheid voorzien tot het bouwen van een carport, al dan niet geïntegreerd in de woning.*

Relevante historiek:

24/11/2008: weigering van de vergunning door het schepencollege voor het bouwen van 2 meergezinswoningen (langs de [REDACTED]) met 2 ééngezinswoningen in het achterliggende beboste deel.

Tijdens het openbaar onderzoek werden er 11 bezwaren ingediend door omwonenden, die vrezen o.m. dat:

- *het groenbestand met natuurwaarden zal verdwijnen;*
- *er wateroverlast zal ontstaan;*
- *de toekomstige woningen te dicht bij de perceelsgrenzen zullen komen;*
- *een woondichtheid van 53 woningen niet verenigbaar is met de omgeving;*
- *het ruimtelijk niet past om woningen te bouwen langs een ambachtelijke zone;*
- *de onroerende grondprijzen de pan uitswingen;*
- *er verkeersproblemen zullen ontstaan en er te weinig parkeerplaatsen zijn voorzien;*

- de sociale last m.b.t. de realisatie van sociale woningen wordt omzeild;
- een blinde gevel worden voorzien t.h.v. de [REDACTED];
- er problemen zullen ontstaan bij het ophalen van huisvuil door vrachtwagens;
- de waarde van de aanpalende gronden zal dalen.

Het schepencollege heeft de bezwaren ontvankelijk maar ongegrond verklaard. Enkele bezwaarindieners hebben evenwel beroep ingesteld tegen de afgeleverde verkavelingsvergunning.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is volgens het gewestplan gelegen in woongebied. Het verkavelen van woongebied i.f.v. woningbouw is verenigbaar met deze bestemming. Wel dient nog onderzocht op de aanvraag strookt met de goede plaatselijke aanleg (zie verder).

In het voorliggend dossier ontbreekt een beslissing van de gemeenteraad omtrent het tracé der wegen, wat nochtans essentieel is op grond van artikel 4.2.17 §2 van de VCRO:

“Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnerwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.”

Inmiddels heeft de gemeenteraad in zitting van 17/2/2011 (dus na het instellen van de beroepen) toch een beslissing genomen omtrent de wegenis. Dit is een merkwaardige ommezwaai aangezien in de afgeleverde verkavelingsvergunning dd. 22/11/2011 het schepencollege stelde dat “men de wegenis privé wenst te behouden”.

Het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009 (hierna genoemd : DGPB) is van toepassing op deze aanvraag. Het project betreft namelijk een verkaveling van minimum 10 loten bestemd voor woningbouw. (art. 4.1.8 DGPB)

Dit betekent dat aan de verkavelingsvergunning een sociale last is verbonden die bestaat in het realiseren van een sociaal woonaanbod dat gelijk is aan ten minste 10 % en maximum 20 % van het aantal te realiseren kavels. (art. 4.1.8., lid 2 DGPB)

In casu voorziet het project in een woondichtheid van 53 woningen per hectare zonder dat het percentage te realiseren sociaal woonaanbod wordt aangegeven, noch van de wijze hoe de sociale last wordt gerealiseerd. (uitvoering in natura, verkoop aan sociale woonorganisatie, verhuur aan sociaal verhuurkantoor). De verklaring in het aanvraagformulier dat “de sociale last zal uitgevoerd worden door een combinatie van de in het DGPB voorziene uitvoeringswijzen”, is in dat opzicht onvoldoende. Het dossier is wat dit aspect betreft minstens onvolledig.

Aanvrager stelt nu dat er geopteerd wordt voor de betaling van een sociale bijdrage aan de gemeente zoals voorzien in artikel 4.1.19 DGPB. Deze mogelijkheid is enkel mogelijk indien de vergunningverlenende bestuursorgaan daarmee instemt. Een uittreksel van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen die hiermee instemt is door aanvrager bezorgd. Echter moet worden vastgesteld dat de beslissing is genomen op 28 februari 2011, dus nadat beroep bij de deputatie is ingesteld. In die omstandigheden komt het aan de deputatie en niet aan het college van burgemeester en schepenen om

zijn instemming te geven.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt dat het een positief gegeven is dat dergelijke binnengebieden aangesneden worden (streven compact wonen). Door de aanleg van de wegenis wordt bovendien gezorgd voor een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid. Echter stelt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar ook vast dat het verkavelingsontwerp aanleiding geeft tot problemen. De deputatie treedt dit standpunt bij.

Zoals hoger reeds gewezen voorziet het project in een woondichtheid van 53 woningen per ha. Met de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar moet worden vastgesteld dat dergelijke bouwprogramma zeer zwaar is rekening houdend met de relatief excentrische ligging t.a.v. de dorpskern en de omgevende residentiële woningen.

Aanvrager stelt dat “de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar de woningdichtheid slechts in abstracto volgens de normen van het DGPD heeft benaderd en niet in concreto”. De deputatie kan hier niet mee akkoord gaan. De beoogde woondichtheid in het voorgestelde project (53 woningen/ha) is significant hoger dan de bestaande woondichtheden in de onmiddellijke omgeving. De luchtfoto dat als bijlage wordt gevoegd aan deze beslissing om er één en ondeelbaar geheel mee uit maken, illustreert dit duidelijk. Zo heeft de aanpalende [REDACTED] (ten oosten van het projectgebied) maar een woningdichtheid van 23,5 woningen per hectare. De woningdichtheid van de aanpalende woningen (ten oosten en ten noorden van de aanvraagpercelen) hebben slechts een dichtheid van 9,5 woningen /ha. Hieruit volgt dat de beoogde dichtheid niet thuis hoort op deze locatie en dat de draagkracht van de omgeving zal overschreden worden.

Daarnaast bevat het project een gebrek aan speel- en buurtgroen als compensatie voor de kleine oppervlaktes van de percelen. De aanwezigheid van voldoende publieke domein hangt nauw samen met de boven vermelde verdichtingsproblematiek.

Bovendien bepaalt artikel 4.1.24 DGPD dat de woondichtheid van het sociaal gedeelte ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare bedraagt voor het buitengebied. Aanvrager betwist dat [REDACTED] in het buitengebied is gelegen en verwijst naar de ligging in het stedelijk netwerk kust, volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Volgens aanvrager gelden voor het stedelijk netwerk de regels van het stedelijk gebied en niet die van het buitengebied.

De deputatie is het hiermee niet eens. Het feit dat het RSV de kust heeft geselecteerd in het stedelijk netwerk, betekent niet noodzakelijk dat alle kustgemeenten deel uitmaken van het stedelijk gebied. Een stedelijk netwerk kan zowel stedelijke gebieden als het buitengebied omvatten. Dit blijkt ondermeer uit de omschrijving van het stedelijk netwerk dat stelt “Het stedelijk netwerk is een complementair en samenhangend geheel van stedelijke gebieden en van structuurbepalende elementen van het buitengebied die verbonden zijn door infrastructuur (wegen, spoorwegen, kanalen, ...)” (blz. 333 RSV, eigen onderlijning) Verder stelt het RSV : “Het stedelijk netwerk is daarbij niet één aaneengesloten stedelijk gebied, maar het betreft een ruimtelijk beleidskader met een belangrijke plaats en rol voor de structuurbepalende functies van het buitengebied binnen het stedelijk netwerk. De potenties van het stedelijk netwerk Kust moeten op een zodanige wijze worden benut dat de bestaande natuurlijke en agrarische structuur in hun ontwikkeling worden versterkt.” (blz. 353 RSV)

Het RSV omschrijft het buitengebied in haar bindend gedeelte als “de gebieden die niet als stedelijk gebied worden afgebakend.” Verder selecteert het RSV in het bindend gedeelte slechts 3 kustgemeenten die als stedelijk gebied worden afgebakend, m.n.

.....

Uit dit alles moet worden besloten dat wel degelijk gelegen is in het buitengebied.

Aangezien het project een woningdichtheid heeft van 53 woningen per ha, moet worden besloten dat de aanvraag strijdig is met artikel 4.1.24 DGPB. Om die reden kan de deputatie ook niet instemmen dat een sociale bijdrage wordt betaald aan de gemeente, zoals voorzien in artikel 4.1.19 DGPB.

Tenslotte rijst de vraag of met dergelijke kleine percelen wel voldoende wooncomfort kan worden geboden en of men hier niet eerder een aanbod voor tweede verblijfstoerisme wordt gecreëerd.

4D CONCLUSIE

De aanvraag is strijdig met de goede ruimtelijke ordening en met artikel 4.1.24 DGPB. Een aangepast ontwerpplan met een lagere bebouwingsdichtheid afgestemd op de kenmerken van de omgeving én een multifunctioneel inzetbare publieke ruimte zou een directe meerwaarde zijn voor de toekomstige bewoners van de verkaveling (en dus ook voor de inwoners buiten de verkaveling). Dat zou de sociale verbondenheid en het gemeenschapsgevoel ten goede komen.

(...)

De verkavelingsvergunning wordt geweigerd.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

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

De tussenkomenende partijen stellen dat er geen bewijs voorligt dat de beslissing om beroep tot vernietiging in te stellen rechtsgeldig genomen is door de raad van bestuur van de verzoekende partij.

Overeenkomstig artikel 4.8.17, §2 VCRO werd op 8 juni 2011 aan de verzoekende partij de mogelijkheid geboden haar initieel verzoekschrift te regulariseren. De verzoekende partij heeft op 16 juni 2011 tijdig een kopie van haar statuten en de beslissing van de raad van bestuur om in rechte te treden overgemaakt aan de Raad.

Uit het onderzoek van het dossier blijkt dat de vordering, zoals geregulariseerd, op regelmatige wijze ingesteld is. Er worden geen verdere excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.21, §4 en 4.7.25 VCRO, en van artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

De verzoekende partij zet haar standpunt onder meer als volgt uiteen:

“ ...

De Decreetgever heeft met artikel 4.7.25 VCRO aangesloten bij een bestaande traditie. Onder de toepassing van de Stedenbouwwet konden de gemachtigde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen een beroep instellen bij de Koning, later de Vlaamse Regering, tegen een door de (Bestendige) Deputatie verleende vergunning. Artikel 55 van de wet, later artikel 53 van het Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 bepaalde dat zij hun beroep “tezelfdertijd” aan de minister en de aanvrager moesten betekenen. De Raad van State heeft deze bepaling zeer strikt geïnterpreteerd. Voor wat betreft de bijlagen hield dit in dat de beroepsindiener het beroepsschrift, met inbegrip van alle bijlagen, aan de aanvrager, moest meedelen. Dit gold voor alle bijlagen ook al ging het gewoon om de administratieve bundel(...)

In regel maken de bijlagen bij een beroep dus deel uit van het beroep. Dit is zeker het geval indien, zoals hier, in deze bijlagen bijkomende argumenten worden aangehaald en zeker indien deze bijlagen de andere partijen niet bekend zijn.

Conform artikel 4.7.25 VCRO moet het beroep en dus ook de bijlagen worden meegedeeld aan de aanvrager van de vergunning en de gemeenten. Dit op straffe van nietigheid.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekende partij beroept zich op artikel 2 Beroepenbesluit (BVR 24 juli 2009) dat indiener van het beroep overtuigingsstukken aan het beroepsschrift kan toevoegen die hij nodig acht. De overtuigingsstukken worden door de indiener van het beroep gebundeld en op de inventaris ingeschreven.

Echter moet worden opgemerkt dat van alle beroepsschriften, slechts één beroepsschrift een overtuigingsstuk bevat. In casu betrof het een profiel van een gemeenteweg. Het niet overmaken van deze overtuigingsstuk wordt noch door het VCRO, noch door het beroepenbesluit op enige wijze gesanctioneerd.

De verwijzing naar de rechtspraak van de Raad van State wanneer beroep wordt ingesteld bij de minister, is hier niet dienend aangezien de context van de regelgeving helemaal is gewijzigd.

De overige beroepsschriften bevatten enkel bijlagen die noodzakelijk zijn om op ontvankelijke wijze bij de deputatie beroep in te stellen. (bewijs aangetekende

zendingen aan aanvrager en schepencollege, bewijs betaling dossiervergoeding + attest van aanplakking) Artikel 4.7.21 VCRO bepaalt op geen enkele wijze dat deze stukken ook aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen dienden te worden meegedeeld.

Tenslotte moet worden benadrukt dat verzoekende partij m.b.t. het beroepsschrift van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geen enkele exceptie van onontvankelijkheid heeft opgeworpen.

De deputatie was hoe dan ook gehouden om het beroep in haar volledigheid te onderzoeken.

...”

3.

De tussenkomenende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Wij verwijzen naar het feit dat wij op geen enkele wijze kunnen afleiden welke bijkomende argumenten precies bedoeld worden en door wie ze werden ingediend. Deze verwijzing is op z'n minst onvolledig en onnauwkeurig te noemen.

...”

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog als volgt:

“ ...

Artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 juli 2009 stelt klaar en duidelijk dat wanneer het beroepsschrift overtuigingsstukken bevat bij het overmaken van de afschriften van de beroepsschriften zoals dat wordt vereist door artikel 4.7.21, § 4, tweede lid en § 6 VCRO men zich kan beperken tot het eigenlijke beroepsschrift en de inventaris indien het kopiëren van de overtuigingsstukken niet toegelaten is op grond van de regelgeving inzake auteursrechten of indien het formaat of de aard praktische problemen stelt. Het is juist dat artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 juli 2009 zelf geen sanctie bepaalt doch het verwijst wel duidelijk naar de kopie van het beroepsschrift dat moet worden overgemaakt en waarvan sprake is in artikel 4.7.21, § 4 VCRO. Op grond van artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering moet de kopie van het beroepsschrift waarvan sprake in artikel 4.7.21, § 4 VCRO tevens alle overtuigingsstukken bevatten waarvan sprake in artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering. Ingevolge de verwijzing naar artikel 4.7.21, § 4 VCRO is het dan ook duidelijk dat bij het niet overmaken van de overtuigingsstukken die dus geacht worden deel uit te maken van het beroepsschrift waarvan sprake in artikel 4.7.21, § 4 VCRO zodat ook de sanctie van deze bepaling van toepassing is. Deze sanctie is de onontvankelijkheid.

...”

Beoordeling door de Raad

Artikel 2 van het Beroepenbesluit van 27 juli 2009 voorziet niet in een verplichting tot het overmaken van overtuigingsstukken en, voor zover er wel overtuigingsstukken worden meegedeeld, wordt er niet voorzien in een sanctie in zoverre deze stukken niet bij de afschriften aan het college van burgemeester en schepenen en aan de aanvrager gevoegd worden.

Artikel 4.7.21, §4, tweede lid VCRO verwijst trouwens enkel naar het beroepsschrift en niet naar de bijlagen. Anders dan wat de verzoekende partij beweert, kan de in artikel 4.7.21, §4, tweede lid VCRO voorziene sanctie van onontvankelijkheid niet zonder rechtsgrond getransponeerd worden naar artikel 2 van het Beroepenbesluit waar geen sanctie voorzien is, dit op straffe van schending van het legaliteitsbeginsel.

De verzoekende partij toont bijkomend bovendien geen belangenschade aan.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.1.19 en 4.1.24 van het decreet Grond- en Pandenbeleid juncto het gelijkheidsbeginsel zoals vervat in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. Uit de lezing van het middel blijkt dat de verzoekende partij tevens impliciet de schending inroept van artikel 4.3.1 VCRO.

De verzoekende partij zet haar standpunt onder meer uiteen als volgt:

“ ...

Dat de Deputatie in het bestreden besluit het feit miskent dat [REDACTED] niet in buitengebied is gelegen, doch wel op grond van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in het “Stedelijk netwerk Kust”.

Dat de Deputatie daardoor voorhoudt dat de regels van “buitengebied” van toepassing zijn. Het zijn echter wel degelijk de regels van het “stedelijk gebied” die van toepassing zijn voor het “stedelijk netwerk”.

Dat volgens de Deputatie, het feit dat het RSV de kust heeft geselecteerd als een stedelijk netwerk, niet noodzakelijk betekent dat alle kustgemeenten deel uitmaken van het stedelijk gebied. De Deputatie stelt vervolgens dat een stedelijk netwerk zowel stedelijke gebieden als het buitengebied kan omvatten. Dit zou, volgens de Deputatie onder meer blijken uit de omschrijving van het stedelijk netwerk die stelt : “Het stedelijk netwerk is een complementair en samenhangend geheel van stedelijke gebieden en van structuurbepalende elementen van het buitengebied die verbonden zijn door infrastructuur (wegen, spoorwegen, kanalen, ...)”.

Dat de Deputatie uit het voorgaande tot het volgende besluit komt “aangezien het project een woningdichtheid heeft van 53 woningen per ha., moet worden besloten dat de aanvraag strijdig is met artikel 4.1.24 DGPB. Om die redenen kan de deputatie ook niet instemmen dat een sociale bijdrage wordt betaald aan de gemeente, zoals voorzien in artikel 4.1.19 DGPB”.

Terwijl de woningdichtheid waarvan sprake in deze bepalingen, het sociale gedeelte van een verkavelingsproject betreft. Deze woondichtheidsnorm heeft dus betrekking op het uitvoeren van de sociale last in natura (zie Omzendbrief RW/2010/01, blz. 21). De norm geldt dus niet wanneer, zoals ten deze artikel 4.1.19 van het decreet Grond en Pandenbeleid (hierna DGPB) wordt toegepast, (door het middel van het betalen van een sociale bijdrage).

Dat wanneer de Deputatie deze woondichtheidsnorm ook toepast op projecten waar de sociale last met artikel 4.1.19 DGPB is gerealiseerd, dan past zij deze norm over het ganse project toe en niet op het sociale gedeelte. Hetgeen duidelijk een manifeste schending is van het gelijkheidsbeginsel. Bijgevolg moet men hoe dan ook besluiten dat de woondichtheidsnorm niet kan worden toegepast indien men opteert voor de storting van een sociale bijdrage aan de gemeente (in casu [REDACTED]) waarbinnen het verkavelingsproject of het bouwproject wordt ontwikkeld.

Dat bovendien, in ondergeschikte orde, het DGPB een onderscheid maakt voor wat de woningdichtheid betreft tussen het buitengebied en het stedelijk gebied. Die indeling wordt gemaakt in het RSV en is een basispunt van het RSV. Dat men dit nu gebruikt voor het bepalen van de woningdichtheid om in het vergunningenbeleid de goede plaatselijke ordening te beoordelen mag bevreemden aangezien artikel 2.1.2, § 7 VCRO duidelijk stelt dat een ruimtelijk structuurplan geen beoordelingsgrond vormt voor vergunningsaanvragen. Vergeefs zegt men dat het DGPB hier een speciale wet is die afwijkt van de VCRO die een algemene wet is. Als men het DGPB op die wijze laat afwijken van de VCRO is het DGPB zelf aangetast door een ongelijkheid. Bovendien wordt ten onrechte verwezen naar de normen voor het buitengebied.

Nieuwpoort behoort immers tot het Stedelijk Netwerk Kust (zie RSV blz. 352-353).

(...)

Dat in het stedelijk netwerk de regels van het stedelijk gebied gelden en niet deze van het buitengebied. Voor zover de woningdichtheidsnorm van het DGPB geldt, is het dus deze van het stedelijk gebied die moet toegepast worden (ten minste 35 en hoogstens 100 woningen/ha) en niet deze van het buitengebied (ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen/ha).

*Dat wat betreft de **goede plaatselijke ordening** de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar heeft opgemerkt dat werd aangetoond dat het verkavelen van bouwgronden planologisch kan, het een positief gegeven is dat dergelijke binnen gebieden aangesneden worden (streven compact wonen) en er door de aanleg van wegenis gezorgd wordt voor een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid. Hetgeen ook werd bijgetreden door de Deputatie.*

Dat de Deputatie echter toch, in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, problemen ziet wat betreft de goede ruimtelijke ordening :

(...)

*Dat de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar het beoogde bouwprogramma (ca. 53 woningen/ha) **zeer zwaar** vond indien men rekening houdt met de relatief excentrische ligging t.a.v. de dorpskern en de omgevende residentiële woningen. Dergelijke 'stedelijke' dichtheden horen volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet thuis op deze locatie en zij acht daarom de draagkracht van de omgeving hier overschreden. Het valt dus op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opnieuw de woningdichtheid in abstracto benadert volgens de normen van het DGPB en niet in concreto. Bovendien worden de normen toegepast op het volledige project daar waar zij enkel bedoeld zijn om het sociale gedeelte van een project te regelen. Zoals hoger al gesteld gaat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ten onrechte uit van de normen voor het buitengebied. [REDACTED] maakt immers deel uit van het stedelijk netwerk kust. Binnen dat netwerk gelden de regels voor het stedelijk gebied. Wat de regels voor het stedelijk gebied betreft, is de norm van 52 woningen/ha eerder aan de lage kant, want die norm is ten minste 35 en maximaal 100.*

Dat echter een cijfer niet alles zegt over de “dichtheid” en de “ruimtelijke draagkracht” : een project met 53 woningen per ha heeft soms minder invloed op de omgeving dan een project met bv. 35 woningen per ha. Alles hangt af van de manier waarop de inpassing ervan in de omgeving gebeurt. Als men bij het ontwerp rekening houdt met voldoende factoren, is het niet per definitie zo dat de “ruimtelijke draagkracht” wordt overschreden enkel en alleen omdat 53 meer is dan 35. Er kan ook hier verwezen worden naar de motivatienota bij de aanvraag, in het bijzonder naar de “historiek” op pg. 2, de “verantwoording van het concept” op pg. 8, de “indeling en gebouwentypologie” op pg. 9 en de “invloed op de omgeving” op pg. 10. Cijfers zeggen niet alles want soms blijkt 53 minder dan 35 te zijn.

*Dat ten tweede de Deputatie, in navolging van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar een ernstig **gebrek aan speel- en buurtgroen** vaststelt als compensatie voor de kleine oppervlaktes van de percelen. De aanwezigheid van voldoende publiek domein hangt volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nauw samen met de boven vermelde verdichtingsproblematiek.*

Dat “Buurt- en speelgroen” zones zijn die aangelegd worden in verkavelingen met hoge dichtheden om de leefbaarheid te verhogen. We spreken dan wel over “grote” verkavelingen van 100 woningen of meer. Hier gaat het om een klein inbreidingsproject van slechts 26 woningen op een restperceel, zonder mogelijkheden tot uitbreiding ervan. Aanleg van dergelijke zones lijkt hier dan ook overbodig gezien de nabijheid van open ruimte in de onmiddellijke omgeving.

*Dat tenslotte de deputatie zich de vraag stelt, in navolging van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar of met dergelijke kleine percelen **wel voldoende wooncomfort** kan worden geboden en of hier niet eerder een aanbod voor tweede verblijfstoerisme wordt gecreëerd.*

Dat recente onderzoeken steeds weer aantonen dat er nood is aan kleinere woningen met een beperkte tuin : woningen waar de alleenstaanden, éénoudergezinnen en jonggepensioneerden terecht kunnen. Overal ontbreekt het aan aangepaste woningen om in deze specifieke behoefte te voorzien. Telkens weer zijn de conclusies van deze studies dat er een inhaalbeweging dient te gebeuren omdat binnenkort één derde van de samenleving tot één van de genoemde categorieën zal behoren. Deze mensen hebben geen tijd, noch geld om een grote woning te onderhouden en al zeker niet om een grote tuin te onderhouden. Toch heeft de tijd uitgewezen dat ze evenmin op een appartement willen wonen. Daardoor wonen veel van deze mensen momenteel in een te grote woning, die slechts beschikbaar wordt voor een groter gezin op het moment dat er een alternatief geboden wordt : een kleine woning met een kleine tuin.

De markt toont ook aan dat dergelijke woningen meestal op een mum van tijd uitverkocht zijn. Als de markt dit aantoont, mogen we toch wel stellen dat voor sommige mensen juist het “het kleine” comfort betekent terwijl “groot” eerder als last aanzien wordt.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Echter verliest verzoekende partij uit het oog dat de bestreden beslissing de vergunning in de eerste plaats heeft geweigerd omwille van strijdigheid met de goede ruimtelijke

ordering. De toetsing aan de voorschriften van het DGPB betreft een tweede overweging en staat los van de ruimtelijke beoordeling van de aanvraag.

Inzake de ruimtelijke beoordeling heeft de bestreden beslissing – in navolging tot de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar – vastgesteld dat een woondichtheid van 53 woningen per ha zeer zwaar is rekening houdend met de relatief excentrische ligging t.a.v. de dorpskern en de omgevende residentiële woningen. Verzoekende partij doet deze vaststelling af als een benadering van de normen van het DGPB in abstracto en niet in concreto.

Dit argument is niet nieuw. Ook naar aanleiding van de hoorzitting heeft verzoekende partij dit argument opgeworpen (bijlage 28) De bestreden beslissing heeft hieromtrent duidelijk het volgende gesteld :

(...)

Verzoekende partij blijft echter hameren op het feit dat de woningdichtheid volgens de normen van het DGPB in abstracto is benaderd. Hierdoor wordt verkeerdelijk de indruk gewekt dat de vergunning louter alleen werd geweigerd wegens strijdigheid met het DGPB.

De bestreden beslissing heeft nochtans aan de hand van de luchtfoto welke integraal deel uitmaakt met de bestreden beslissing, concreet uiteengezet waarom de woondichtheid van 53 woningen per ha de draagkracht van de omgeving zal overschrijden. Ondermeer wordt gewezen dat “De beoogde woondichtheid in het voorgestelde project (53 woningen/ha) (...) significant hoger (is) dan de bestaande woondichtheden in de onmiddellijke omgeving. (...) Zo heeft de aanpalende [REDACTED] (ten oosten van het projectgebied) maar een woningdichtheid van 23,5 woningen per hectare. De woningdichtheid van de aanpalende woningen (ten oosten en ten noorden van de aanvraagpercelen) hebben slechts een dichtheid van 9,5 woningen /ha.”

Deze concrete feitelijke vaststellingen worden door verzoekende partij op geen enkele wijze betwist.

Verzoekende partij beperkt zich tot het stellen dat een cijfer niet alles zegt over de “dichtheid” en de “ruimtelijke draagkracht” en dat een project van 53 woningen per ha soms minder invloed op de omgeving heeft dan een project met bv. 35 woningen per ha.

Zoals ook aangegeven in de bestreden beslissing werd ook een gebrek aan speel- en buurtgroen als compensatie voor de kleine oppervlaktes van percelen vastgesteld. De bestreden beslissing koppelt bovendien de aanwezigheid van voldoende publieke ruimten nauw samen met de verdichtingsproblematiek. Verzoekende partij kan dan ook moeilijk poneren dat de bestreden beslissing de aanvraag louter cijfermatig en in abstracto heeft beoordeeld.

Verzoekende partij meent echter dat een buurt- en speelgroen voor het concrete project niet vereist is. Dit betreft een loutere kritiek op een opportuniteitsbeoordeling. Kritiek op de opportuniteitsbeoordeling kan dan ook geen aanleiding geven tot vernietiging van de bestreden beslissing. Dit geldt eveneens voor de kritiek op de overweging of er wel voldoende wooncomfort kan worden geboden en of het project niet eerder een aanbod is om tweede verblijfstoerisme te creëren.

In tweede orde heeft de deputatie de vergunning geweigerd wegens strijdigheid met artikel 4.1.24 DGPB. Verzoekende partij betwist hierbij uitdrukkelijk dat 4.1.24 DGPB van toepassing is, aangezien verzoekende partij heeft geopteerd om op grond van artikel 4.1.19 DGPB een sociale bijdrage te betalen.

Het valt hierbij op dat verzoekende partij de toepassing van artikel 4.1.19 DGPB pas heeft ingeroepen nadat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (PSA) in haar verslag dd. 25-02-2011 de strijdigheid met het DGPB heeft vastgesteld. Dit blijkt ook uit het aanvraagformulier waarin uitdrukkelijk wordt verklaard dat “de sociale last zal uitgevoerd worden door een combinatie van de in het DGPB voorziene uitvoeringswijzen”. Pas nadat verzoekende partij inzage heeft gekregen van het verslag PSA heeft het schepencollege op 28-2-2011 instemming verleend voor de betaling van een sociale bijdrage ten belope van 3 principieel te realiseren sociale kavels.

Zoals de bestreden beslissing uitdrukkelijk heeft gesteld, kwam het echter niet meer aan het schepencollege, maar aan de deputatie om haar instemming te geven.

Verzoekende partij kan worden bijgetreden wanneer hij stelt dat de woondichtheidsnorm enkel van toepassing is op het sociaal gedeelte van de verkaveling en niet op de hele verkaveling. Evenwel moet worden opgemerkt dat het verkavelingsplan helemaal geen onderscheid maakt tussen het sociaal gedeelte en het overige gedeelte van de verkaveling. Verzoekende partij kan zich niet ernstig kwijten door te stellen dat men voorzag in de betaling van een sociale bijdrage. Zoals hoger aangehaald is de betaling van een sociale bijdrage pas ter sprake gekomen na het verslag van de PSA en niet initieel bij de indiening van de aanvraag. In die omstandigheden is het dan ook niet ernstig wanneer verwerende partij wordt verweten de dichtheidsnorm op de hele verkaveling te hebben toegepast en hierdoor het gelijkheidsbeginsel zou hebben geschonden. Overigens valt ten eerste te betwijfelen dat voor niet-sociale kavels hogere woningdichtheden gelden dan voor sociale.

Verder verliest verzoekende partij uit het oog dat het project naast een sociaal aanbod ook diende te voorzien in een bescheiden woonaanbod. (art. 4.2.1 DGPB) Hierover wordt er in het dossier met geen enkel woord gerept. Rekening houdend met het feit dat alle kavels minder dan 500 m² bedragen (de meeste kavels bevinden zich tussen de 100m² en 200m²) zouden quasi alle kavels kunnen worden aanzien als bescheiden woonaanbod.

Dit is in strijd met artikel 4.2.1 tweede lid DGPB dat stelt dat het bescheiden woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan twintig percent verminderd met het effectief opgelegde sociaal woonaanbod. (DEFOORT P.-J., De doorwerking van het grond- en pandendecreet in de ruimtelijke ordening: het sociaal en bescheiden woonaanbod, wonen in eigen streek, woonuitbreidingsgebieden en kapitaalschadecompensatie, T.R.O.S., 2009, 55, p. 233, nr.31)

Ook voor bescheiden woningen gelden dezelfde woondichtheidsnormen als voor sociale kavels. (art. 4.2.6 §3 DGPB) Ook hier moet vastgesteld worden dat het project niet aan deze dichtheidsnormen voldoet.

M.a.w. los van de vraag of de vergunning al dan niet kon worden geweigerd op grond van artikel 4.1.24 DGPB, moet worden vastgesteld dat het DGPB nog andere weigeringsgronden bevat, zodat de vergunning sowieso niet kon worden verleend.

In de bestreden beslissing is ook uitdrukkelijk gemotiveerd waarom de woondichtheidsnormen van het buitengebied van toepassing zijn en niet die van het stedelijk gebied. Verzoekende partij geeft niet op concrete wijze aan waarom de motivering van de deputatie verkeerd is. Stellen dat de vergunning is beoordeeld aan de

hand van het structuurplan is niet ernstig nu verzoekende partij enerzijds erkent dat het DGPB wat betreft de woningdichtheid een onderscheid maakt tussen buitengebied – stedelijk gebied en anderzijds stelt dat de indeling buitengebied – stedelijk gebied een basispunt is van het RSV. Verzoekende partij kan bovendien niet op dienstige wijze de ongelijkheid van het DGPB opwerpen aangezien enkel het Grondwettelijk Hof de grondwettelijkheid (waaronder het gelijkheidsbeginsel) van wetten en decreten kan beoordelen.

Hoe dan ook, los van het feit dat de aanvraag strijdig is met het DGPB, kan niet genoeg worden benadrukt dat het bestreden besluit in de eerste plaats gesteund is wegens de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening en meer in het bijzonder omdat de draagkracht van de omgeving ingevolge de hoge densiteit zal worden overschreden.

...”

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Verzoekende partij voert aan (pg TXTBS/YSWW01656/10) dat voor wat het stedelijk gebied betreft de norm van 52 woningen/ha eerder aan de lage kant is want die norm is ten minste 35 en maximaal 100.

Wij verwijzen naar het ongunstig advies van het Agentschap RO Vlaanderen dd. 29 oktober 2008 in het eerste verkavelingsdossier waarbij oa volgende argumenten werden gehanteerd :

Overwegende dat 56 woningen voorzien worden op een oppervlakte van 64a en 14 ca; dat dit leidt tot een woondichtheid van 87 woningen per hectare; dat dergelijke woondichtheid niet in overeenstemming is met de omgeving; Tegen deze weigering werd ten andere door de toenmalige aanvrager geen beroep aangetekend.

Vervolgens verwijzen wij naar het feit dat een doorsnee gezin gemiddeld drie personen omvat zodat uiteindelijk 78 inwoners zouden kunnen verblijven. Hier wordt dus een nieuw dorp voorzien op een minimum van oppervlakte. Er worden immers 26 woningen voorzien op een oppervlakte van 47a en 52 ca wat leidt tot een woondichtheid van 53 woningen per hectare. Deze berekening moet zelf gemaakt worden gezien ze niet voorkomt in het dossier (nochtans vereist volgens hfst II art. 3 § 1 3° f). Ter info : volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (informatief gedeelte pg 83) is de bestaande verdichtingsgraad voor de [REDACTED] = 16,5 hectare.

De verzoeker motiveert deze ‘dichtheid’ doordat het centrum ‘vlakbij’ zou zijn. Volgens ons ligt dit centrum toch ‘relatief ver’ (ongeveer 1 km) en in ieder geval is de [REDACTED] een huizenrij begrensd door een verkaveling met percelen met ruime oppervlaktes. Volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan informatief gedeelte pg 27 komt te [REDACTED] lintbebouwing zeer beperkt voor nl. langs een deel van de [REDACTED]

....

Inzake de goede plaatselijke ordening verwijzen wij naar het feit dat er nieuwe woongelegenheden vlak naast een ambachtelijke zone (Gewestplan Veurne-Westkust) zou voorzien worden wat voor moeilijkheden kan zorgen en zeker niet overeenkomt met een realistische ruimtelijke visie. In het verleden werden door

inwoners van nabijgelegen woningen reeds diverse klachten geuit inzake lawaai en geurhinder afkomstig van deze nabijgelegen slotenfabriek.

Het is maatschappelijk niet vol te houden dat er in [REDACTED] (zoals in alle kustgemeenten trouwens) nieuwe kavels moeten worden aangesneden terwijl jonge gezinnen naar het binnenland moeten verhuizen wegens onbetaalbare grond-en huizenprijzen terwijl er in totaal honderden woongelegenheden leeg staan.

Verzoekende partij voert aan (pg TXTBS/YSWW01656/11 dat de aanleg van 'buurt- en speelgroen' overbodig is gezien de nabijheid van open ruimte in de onmiddellijke omgeving.

In dit nieuw project is uiterst zorgzaam omgesprongen met groen (met moeite enkele vierkante meters groen). Het project draagt de naam 'Hof ter Linde', je moet maar durven ... Er wordt door de TD cel stedenbouw zelfs geadviseerd om de drie bomen ter hoogte van de loten 3-12-13 niet te voorzien gezien deze ter hoogte van de toegangspaden naar de toekomstige woningen worden geplant gezien deze bomen in de weg zullen staan ?! In finale komen er dus geen bomen ?

Verzoekende partij voert aan (pg TXTBS/YSWW01656/11) dat recente onderzoeken steeds weer aantonen dat er nood is aan kleinere woningen met een beperkte tuin waar de alleenstaanden, éénuoudergezinnen en jonggepensioneerden terecht kunnen. Deze mensen hebben geen tijd, noch geld om een grote woning te onderhouden en al zeker niet om een grote tuin te onderhouden.

Wij verwijzen naar de website [REDACTED] dd. 3 december 2010 (zie overtuigingstuk 2) waarbij de verkoopprijs van deze 'kleine woningen werd aangeboden tegen een som tussen de 250.000 en 350.000 euro. Hebben deze doelgroepen dan geen tijd, ze zullen toch 'veel geld' moeten hebben. Deze prijsklasse mikt duidelijk op een doelgroep genoemd 'tweede verblijvers'.

...

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog als volgt:

"

Verzoekende partij heeft er in haar verzoekschrift weldegelijk op gewezen dat ook de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet naar behoren is doorgevoerd.

Er werd in dat verband verwezen naar hetgeen de deputatie stelde, met name dat in navolging van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar er problemen zouden zijn inzake de goede ruimtelijke ordening :

"Met de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar moet worden vastgesteld dat dergelijke bouwprogramma zeer zwaar is rekening houdend met de relatief excentrische ligging t.a.v. de dorpskern en de omgevende residentiële woningen".

Verzoekende partij heeft erop gewezen dat hierbij onterecht wordt uitgegaan van de normen van het buitengebied.

Artikel 4.3.1. § 2 VCRO bepaalt inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening overigens dat deze beoordeeld moet worden met inachtneming van volgende beginselen: (...)

Voor zover de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening een afzonderlijk weigeringsmotief zou zijn dient te worden vastgesteld dat de deputatie blijkbaar alleen heeft rekening gehouden met de functionele inpasbaarheid, meer in het bijzonder de woondichtheid ten aanzien van de onmiddellijke omgeving en dat er niet wordt getoetst aan de andere beginselen en criteria waarvan sprake in artikel 4.3.1. § 2 VCRO. Evenmin wordt rekening gehouden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen waarvan sprake in artikel 4.3.1. § 2, 2° VCRO.

Los daarvan is de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening ook niet naar behouden doorgevoerd. Verzoekende partij heeft er in dat verband op gewezen dat een cijfer niet alles zegt over de “dichtheid” en de “ruimtelijke draagkracht” : een project met 53 woningen per ha heeft soms minder invloed op de omgeving dan een project met bv. 35 woningen per ha. Alles hangt af van de manier waarop de inpassing ervan in de omgeving gebeurt. Als men bij het ontwerp rekening houdt met voldoende factoren, is het niet per definitie zo dat de “ruimtelijke draagkracht” wordt overschreden enkel en alleen omdat 53 meer is dan 35. Er kan ook hier verwezen worden naar de motivatienota bij de aanvraag, in het bijzonder naar de “historiek” op pg.2, de “verantwoording van het concept” op pg.8, de “indeling en gebouwtypologie” op pg.9 en de “invloed op de omgeving” op pg.10. Cijfers zeggen niet alles want soms blijkt 53 minder dan 35 te zijn.

Wat de toepassing betreft van artikel 4.1.19 DGPB stelt de deputatie dat niet kan worden ingestemd met de uitzonderlijke bijdrageregeling die in deze bepaling is voorzien omdat er een woningdichtheid is van 53 woningen per ha wat strijdig is met artikel 4.1.24 DGPB. De toepassing van artikel 4.1.19 DGPB kan echter niet afhankelijk worden gesteld van artikel 4.1.24 DGPB daar artikel 4.1.19 DGPB de uitvoering van de sociale last betreft door middel van de uitzonderlijke bijdragereling en artikel 4.1.24 de uitvoering van de sociale last in natura betreft. Als artikel 4.1.19 DGPB wordt toegepast moet met andere woorden geen rekening worden gehouden met artikel 4.1.24 DGPB.

*Zowel de strijdigheid met artikel 4.1.24 DGPB als de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening wordt dus niet naar genoegen van recht gemotiveerd.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in het inleidend verzoekschrift in het kader van het tweede middel op omstandige wijze de in de bestreden beslissing ingeroepen schending van de goede ruimtelijke ordening betwist. Weliswaar wordt de schending van de goede ruimtelijke ordening niet expliciet als afzonderlijk middel ingeroepen bij de aanhef, doch uit de lezing van het verzoekschrift blijkt op voldoende wijze dat de verzoekende partij eveneens op ontvankelijke wijze de schending inroept van artikel 4.3.1, §2 VCRO.

2.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig de beginselen vervat in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO. Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt hierbij over een discretionaire bevoegdheid. 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

wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de strijdigheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet louter gebaseerd wordt op de niet-conformiteit met artikel 4.1.24 van het decreet Grond- en Pandenbeleid, en de discussie of het aanvraagperceel zich in buitengebied of stedelijk gebied bevindt.

De verwerende partij besluit immers eveneens tot de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening op grond van volgende overwegingen:

- Een te hoge woningdichtheid van 53 woningen per ha, hetgeen als te zwaar bevonden wordt rekening houdend met de excentrische ligging t.a.v. de dorpskern en de omgevende residentiële woningen.
- De woondichtheid is significant hoger dan de bestaande woondichtheden in de onmiddellijke omgeving waardoor de ruimtelijke draagkracht overschreden wordt.
- Een gebrek aan speel- en buurtgroen als compensatie voor de kleine perceeloppervlaktes.
- Een gebrek aan wooncomfort omwille van de te kleine percelen.

De verwerende partij komt in concreto tot de bevinding dat de aanvraag niet strookt met de ruimtelijke draagkracht en de functionele inpasbaarheid (te hoge woondichtheid), en gebruiksgenot (te weinig speelgroen en onvoldoende wooncomfort), rekening houdend met de relevante in de omgeving bestaande toestand.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, dient de verwerende partij de aanvraag niet te toetsen aan alle criteria zoals opgesomd in artikel 4.3.1, §2 VCRO, doch enkel aan de criteria die zij voor de beoordeling van de aanvraag als relevant in overweging neemt.

De verwerende partij is als vergunningverlenend bestuursorgaan evenmin verplicht de goede ruimtelijke ordening tevens te beoordelen in het licht van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zulks wordt door artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO toegelaten maar vormt geen verplichting.

De verzoekende partij laat weliswaar omstandig blijken dat zij het niet eens is met de visie van de verwerende partij en zelf een andere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening vooropstelt. Het komt evenwel niet aan de verzoekende partij toe als aanvrager van de vergunning haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te willen opdringen aan het vergunningverlenend bestuursorgaan zonder hierbij aan te tonen dat de beoordeling zoals deze gemaakt is door de verwerende partij berust op onjuiste gegevens of deze gegevens kennelijk foutief of onredelijk beoordeeld werden. De verzoekende partij blijft in gebreke aan te tonen in welke mate de verwerende partij bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening stedenbouwkundige voorschriften of andere decretale regelgeving schendt, noch welke beginselen van behoorlijk bestuur zouden kunnen geschonden zijn bij het gevoerde onderzoek of het nemen van haar beslissing.

De door de verwerende partij vastgestelde strijdigheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening vormt op zich een voldoende draagkrachtig motief voor de weigeringsbeslissing. De verzoekende partij toont niet aan dat de beslissing steunt op onjuiste feiten die een

