

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0103 van 21 maart 2012
in de zaak 1011/0032/A/4/0028

In zake:

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Steven VAN GEETERUYEN
kantoor houdende te 1080 Brussel, Leopold II laan 180
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**
vertegenwoordigd door mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
2. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
3. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
4. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]
5. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
6. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]
7. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
8. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]
9. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
10. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]
11. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
12. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
13. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 27 augustus 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 29 juli 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tongeren van 23 april 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van gronden.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en 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 18 januari 2012 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 februari 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Steven VAN GEETERUYEN die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, de heer [REDACTED], de heer [REDACTED], mevrouw [REDACTED] en de [REDACTED] die in persoon als tussenkomende partij verschijnen, zijn gehoord.

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.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED], wonende te [REDACTED], de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED], de heer en mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED], de heer en mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED], de heer en mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED], de heer en mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED], de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED], de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED] en de heer [REDACTED] wonende te [REDACTED], vragen met een op 11 januari 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 25 januari 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 30 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Tongeren een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van gronden”*.

De aanvraag betreft de verkaveling van het binnengebied [REDACTED] tussen de [REDACTED], de [REDACTED] en de [REDACTED] nabij de dorpskern van [REDACTED] en bestaande uit 46 kavels waarvan 34 loten voor halfopen bebouwing en 12 loten voor open bebouwing. De aanvraag behelst eveneens de aanleg van wegenis, een voetgangersdoorsteek, een buurtplein en een groenzone met wadi-bufferbekken.

De gemeenteraad heeft op 26 januari 2010 de aanleg van de nieuwe wegenis goedgekeurd.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

De percelen zijn niet gelegen binnen 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 14 september 2009 tot en met 14 oktober 2009, worden 16 bezwaarschriften ingediend.

De vzw Toegankelijkheidsbureau brengt op 16 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Limburg brengt op 28 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 13 oktober 2009 een gunstig advies uit.

Infrax brengt op 15 oktober 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verkeerscommissie van de stad Tongeren brengt op 15 juni 2009 een gunstig advies uit.

Op 12 februari 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Tongeren het volgende standpunt in:

“ ...

Gunstig, voor het verkavelen van een grond in 46 loten (34 HOB en 12 OB)

...
...

Overwegende dat de verkaveling is gelegen op 150m van de kerk en op een hellend terrein (ca. 8m hoogteverschil). Het natuurlijke terreinniveau wordt aangehouden. Er is een gevarieerd straatbeeld door de opeenvolgende verschillende sferen (holle weg, laan, verhard buurtplein en groenzone). De woninginritten bij de halfopen bebouwingen worden steeds gecentraliseerd tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens.

Overwegende dat de richtdichtheid in het buitengebied 15 woningen per ha is. Dat het aantal kavels werd teruggebracht van 49 naar 46. Dat de verkaveling momenteel voorziet in een woondichtheid van 12,33 woningen per hectare. Van de totale oppervlakte (3,73 ha) is ca. 22% niet uitgeefbare oppervlakte, waarvan ca. 25 are openbare groenzone, ca. 16,7 are bermstroken, ca. 40 are verhardingen. Van die verhardingen is ca. 12 are voorzien voor wandelpaden, ca. 8 are plein en ca. 20 are wegenis. De groenzone wordt aangeplant met inheemse beplanting (struiken en bomen) en gazon en zal functioneren als buurt- en speelzone. De wadi wordt op een natuurlijke manier geïntegreerd en aangeplant.

Overwegende dat de taluds van de holle wegen zullen worden aangeplant dmv. inheemse bodembedekkers die bodemerosie tegengaan. Het doorbreken van de talud aan de [REDACTED] ter plaatse van loten 5 & 31 is niet toegelaten.

Overwegende dat binnen de verkaveling hoogstammige inlandse bomen zijn voorzien. De inplanting gebeurt op de openbare groenzone tussen het voetpad en de rijweg.

Overwegende dat aansluitend op de groenzone een noordelijke voetgangersdoorgang wordt voorzien via een bestaand voetpad. Op deze manier bekomt men een rechtstreekse verbinding met het dorpscentrum.

Overwegende dat de verkaveling volledig wordt ontsloten via een nieuwe weg die tegelijk in- en uitrit wordt en aansluit op de [REDACTED]. De aansluiting van de verkavelingsweg op de [REDACTED] is enkel bedoeld voor het langzaam verkeer. De [REDACTED] wordt ter hoogte van de verkavelingsweg afgesloten met paaltjes.

Gelet op de gemeenteraadsbeslissing dd. 26 januari 2010 waarbij het wegtracé met gratis grondafstand werd goedgekeurd;

Gelet op het gunstig advies van het Agentschap Natuur en Bos van 13 oktober 2009;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Limburg - Onroerend Erfgoed d.d. 28 September 2009;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Infrax d.d. 15 oktober 2009;

Gelet op de gunstige adviezen van de stedelijke verkeerscommissie d.d. 15 juni 2009 en 16 november 2009;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van het toegankelijkheidsbureau d.d. 16 september 2009;

De stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de verkavelingsaanvraag kunnen gevolgd worden, aangevuld als volgt :

- De bebouwing bij de gekoppelde woningen dient qua architectuur, vormgeving en materiaalkeuze één harmonisch geheel te vormen (zelfde tint gevelsteen en dakbedekking);
- Te voldoen aan de gemeenteraadsbeslissing dd. 26/01/2010 (als bijlage);
- Te voldoen aan de voorwaarden opgelegd in hogervernoemde adviezen (als bijlage).

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 1 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies, waarin onder meer wordt gesteld wat volgt:

“ ...

De verkavelingsaanvraag voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften. Het verkavelingsconcept houdt voldoende rekening met de specifieke kenmerken van de landelijke omgeving van [REDACTED].

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

ADVIES

Gunstig

voor het verkavelen van grond (46 bouwloten), de aanleg van wegenis, voetgangersdoorsteek, plein, bufferbekken en groenvoorzieningen.

VOORWAARDEN

- De voorwaarden opgelegd door de adviserende instanties en het college van burgemeester en schepenen dienen gevolgd te worden.
- De inritten van de loten 1 en 2 en de loten 3 en 4, die hun toegang nemen via de [REDACTED], dienen gekoppeld uitgevoerd te worden (zie aanduiding verkavelingsplan).
- Lot 5 en lot 31 mogen geen rechtstreekse toegang nemen via de [REDACTED].
- Het talud dat in de voortuinen van de loten 5 t.e.m.7 en de loten 31 t.e.m 36 is voorzien dient maximaal gerespecteerd te worden en dient aangeplant te worden volgens het groenplan. Bij de stedenbouwkundige aanvragen m.b.t. deze specifieke loten dient een uitgewerkt voorstel van groenbeplanting bijgevoegd te worden.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Tongeren verleent op 23 april 2010 aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning, waarbij de stedenbouwkundige voorschriften zoals voorgesteld door de aanvrager worden aangevuld. De beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke

bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

De stedenbouwkundige voorschriften, door de ontwerper gevoegd bij de verkavelingsaanvraag kunnen gevolgd worden, aangevuld als volgt:

- De bebouwing bij de gekoppelde woningen dient qua architectuur, vormgeving en materiaalkeuze één harmonisch geheel te vormen (zelfde tint gevelsteen en dakbedekking);
- De inritten van de loten 1 en 2 en de loten 3 en 4, die hun toegang nemen via de [REDACTED], dienen gekoppeld uitgevoerd te worden (zie aanduiding verkavelingsplan).
- Lot 5 en lot 31 mogen geen rechtstreekse toegang nemen via de [REDACTED].
- Het talud dat in de voortuinen van de loten 5 t.e.m.7 en de loten 31 t.e.m. 36 is voorzien dient maximaal gerespecteerd te worden en dient aangeplant te worden volgens het groenplan. Bij de stedenbouwkundige aanvragen m.b.t. deze specifieke loten dient een uitgewerkt voorstel van groenbeplanting bijgevoegd te worden.
- Te voldoen aan de gemeenteraadsbeslissing dd. 26/01/2010 (als bijlage);
- Te voldoen aan de voorwaarden opgelegd in hogervernoemde adviezen (als bijlage);
- De initiatiefnemer moet voldoen aan de reglementeringen van de nutsbedrijven.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 26 mei 2010 en op 28 mei 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 6 juli 2010 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren.

Op 29 juli 2010 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van volgende overwegingen:

“ ...

Overwegende dat de verkaveling gesitueerd is nabij de dorpskern van [REDACTED]; dat ondanks het feit dat deze verkaveling een verdienstelijke poging inhoudt voor een inbreidingsproject nabij de dorpskern, het voorgestelde ontwerp ter plaatse niet aanvaardbaar is; dat de [REDACTED], op het tracé van de Romeinse Heerbaan, aan de westelijke zijde (bebouwde deel, in aansluiting met de [REDACTED]) een beperkte breedte heeft (zowel de totale breedte van het openbaar domein als de breedte van de rijweg); dat aan oostelijke zijde, vanaf de laatste woning (op perceel nr. 313/E), de weg niet meer verhard en/of uitgerust is; dat vanaf hier de weg lager ligt dan het te verkavelen terrein (ca. 1m niveauverschil), met verderop het profiel van een diep ingesneden holle weg (weg tot ca. 4m lager dan het terrein); dat het terrein zelf wordt gekenmerkt door een uitgesproken natuurlijk reliëf : tussen de aansluiting in de [REDACTED] (in de NW-hoek) en de uithoek van lot 31 (in de ZO-hoek) is er een niveauverschil van 11 meter; dat om de voorgestelde aansluiting verkaveling – [REDACTED] te kunnen realiseren het terrein ter plaatse van de nieuwe verkavelingsweg wordt uitgegraven, over een lengte van ca. 100m en een gemiddelde breedte van ca. 20m; dat op deze wijze de nieuwe verkavelingsweg deels als een nieuwe holle weg wordt uitgevoerd;

Overwegende dat de [REDACTED] omwille van de beperkte breedte niet geschikt is als een tweerichtings verkeersontsluiting ten behoeve van de voorgestelde verkaveling; dat overeenkomstig het voorstel van de gemeentelijke verkeerscommissie het college van burgemeester en schepenen in de overwegingen bij haar gunstig advies stelt dat de [REDACTED] ter hoogte van de verkavelingsweg wordt afgesloten met paaltjes; dat de

verkaveling volledig wordt ontsloten via een nieuwe weg die tegelijk in- en uitrit wordt en aansluit op de [REDACTED]; dat de aansluiting van de verkavelingsweg op de [REDACTED] enkel bedoeld is voor het langzaam verkeer;

Overwegende dat de voorgestelde aansluiting van de verkavelingsweg op de [REDACTED] noodzaakt tot een te verregaande ingreep in het natuurlijke reliëf, met negatieve gevolgen voor de toekomstige bebouwingsmogelijkheden; dat het terreinprofiel 2-2 toont dat over een lengte van ca. 140m (tussen de percelen buiten de verkaveling) het hele terrein afgegraven wordt; dat de nieuwe verkavelingsweg ten opzichte van het huidige maaiveld ruim 5.50m lager ligt en aan weerszijden langs de weg de bouwkavels taluds krijgen; dat zo ook dit terreinprofiel 2-2 toont dat lot 32 aan de rooilijn een talud van 3.25m hoogte heeft, en vervolgens een oplopend maaiveld naar de achterste perceelsgrens met een totaal niveauverschil van 3.45m; dat deze ingrepen in het natuurlijke reliëf, met voor de loten 31, 32 en 33 nog een ruimer hoogteverschil over de percelen als gevolg, verregaande consequenties heeft betreffende een normale inplanting van de woningen samengaan met het reliëf van het terrein; dat bijkomend wordt opgemerkt dat lot 33 aan de achterste perceelsgrens (over een lengte van ca. 37m) tussen de linker- en rechterzijde een niveauverschil van ca. 2.50m heeft; dat in de bij de aanvraag gevoegde voorschriften gestipuleerd is dat bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg het bestaande reliëf maximaal moet gerespecteerd worden; dat zoals hierboven geschetst, dit allerm minst evident is voor de zuid-oosthoek van de verkaveling; dat de bouwhoogte bepaald is als 2 bouwlagen met hoogten vastgelegd ten opzichte van het maaiveld, zonder te specificeren waar te meten; dat in dergelijk reliëf het peil van de toekomstige weg het enige valabele referentieniveau is;

Overwegende dat de voorziene afsluitpaaltjes op de [REDACTED] onder meer moeten dienen om groter verkeer (bv. vrachtwagens vuilnisophaling) te laten omkeren en terug de verkavelingsweg op te rijden; dat deze afsluiting echter onvoldoende rekening houdt met de voorgenomen werken aan de [REDACTED]; dat op deze weg kortelings rioleringswerken en bestratingswerken worden uitgevoerd tot bovenaan de [REDACTED], om reden dat weerszijden deze weg nog grotendeels begrepen is binnen de perimeter van het landelijk woongebied; dat het voorstel met de afsluitpaaltjes niet realistisch is in de tijd bij een ontwikkeling van bijkomende bebouwingsmogelijkheden langs de [REDACTED];

Overwegende dat de loten 1 tot en met 4 momenteel langs een onverharde, niet uitgeruste weg liggen; dat ter zake het aanvraagdossier geen enkele aanduiding bevat op welke wijze de betreffende werken op het openbaar domein tot stand moeten komen; dat ook in de gemeenteraadsbeslissing betreffende de wegenis in deze verkaveling dit aspect niet aan bod komt; dat zoals voorgelegd met betrekking tot deze kavels thans geen stedenbouwkundige vergunningen kunnen worden verleend; dat zoals hierboven vermeld de rioleringswerken in [REDACTED] na het bouwverlof 2010 in uitvoering gaan; dat ook de heraanleg van de [REDACTED] voorzien is (stedenbouwkundige vergunning verleend); dat de uitvoerbaarheid van dit deel van de verkaveling minstens afhankelijk had moeten worden gesteld van de te realiseren uitrustingswerken op het openbaar domein; dat de deputatie van oordeel is dat deze loten beter op de nieuwe verkavelingsweg ontsloten worden en niet op de [REDACTED];

Overwegende dat het openbaar onderzoek verscheidene bezwaren opleverde; dat bovenvermelde beknopte opsomming zich beperkt tot de cruciale aspecten; dat minstens wat betreft de aspecten van de ruimtelijke aansluiting verkaveling - [REDACTED] en de verkeersafwikkeling in de [REDACTED] deze bezwaren worden bijgetreden; dat anderzijds niet alle bezwaren relevant zijn en desbetreffend ook gedeeltelijk akkoord kan gegaan worden

met de bespreking en weerligging ervan door het college van burgemeester en schepenen;

Overwegende dat het voorstel om de verkavelingsweg op de [REDACTED] aan te sluiten niet kan worden aangenomen; dat indien deze aansluiting achterwege blijft, verregaande ingrepen in het reliëf kunnen voorkomen worden en er minder problemen zijn voor de toekomstige bebouwingen; dat op het niveau van het bestaande natuurlijke reliëf de verkaveling zelf met een andere wegenis aanleg ook de omkeermogelijkheden voor groter verkeer kan oplossen;

Overwegende dat om voormelde redenen de voorgestelde verkaveling niet verenigbaar is met een goede ordening van de plaats; dat geen verkavelingsvergunning kan worden verleend;

*Overwegende dat de beroepen kunnen worden ingewilligd en dat de verkavelingsvergunning van het college van burgemeester en schepenen moet worden vernietigd;
..."*

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 op 30 juli 2010 aan de verzoekende partij betekend. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 27 augustus 2010, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning en beschikt overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

C. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid van de verzoekende partij

De verzoekende partij heeft een afschrift van haar actueel geldende statuten, van de akte van aanstelling van haar organen en het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden, bij het verzoekschrift gevoegd.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO en de materiële motiveringsplicht en zorgvuldigheidsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De bestreden beslissing meent dat de voorliggende verkavelingsaanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, louter en alleen omwille van mobiliteitsredenen. Deze redenen kunnen als volgt worden samengevat:

...

Argument 1: De holle weg is te smal voor ontsluiting

Vooreerst moet worden opgemerkt dat enkel 4 loten langs de [REDACTED] worden ontsloten. Aangezien de [REDACTED] heraangelegd wordt en voorzien wordt van de nodige verhardingen en aansluitingen waardoor deze een voldoende uitgeruste weg wordt, had verzoekster evenzeer kunnen opteren om nog meer loten (dan de huidig voorziene 4) op de [REDACTED]. Verzoekster heeft hiervoor, in functie van de goede ruimtelijke ordening, duidelijk niet geopteerd. De loten 5, 6, 31 en 32 geven nu uit op een nieuw aan te leggen verkavelingsweg.

Bovendien zijn de loten 1 tot en met 4, die uitgeven op de [REDACTED], stedenbouwkundige en vanuit de goede ruimtelijke ordening wel degelijk te verantwoorden aangezien deze een logische verderzetting zijn van de lager gelegen woningen in de [REDACTED].

Tenslotte moet worden opgemerkt dat de hoger gelegen woningen in de [REDACTED] eveneens worden ontsloten op de [REDACTED]. Het wegprofiel is vandaag en na heraanleg van de [REDACTED] niet verschillend ten aanzien van het wegprofiel ter hoogte van de loten 1 tot en met 4.

Verzoekster begrijpt dan ook niet waarom de betreffende holle weg vandaag breed genoeg is voor de bestaande woningen en in het kader van de voorliggende verkavelingsaanvraag plots te smal is voor 4 bijkomende loten die zullen uitgeven op de [REDACTED].

Het eerste argument van de Bestendige Deputatie dient dan ook te worden verworpen.

Argument 2: De holle weg is onverhard

De Bestendige Deputatie stelt weliswaar vast dat de [REDACTED] vandaag niet worden aanzien als een voldoende uitgeruste weg, maar verliest hierbij compleet uit het oog dat deze weg wordt heraangelegd en verhard en bijgevolg wel degelijk een voldoende uitgeruste weg zal worden. Deze heraanleg is een Infrax-project, gezamenlijk met de Stad Tongeren, gekend als herinrichting [REDACTED]. Dit laatste wordt trouwens uitdrukkelijk door de Bestendige Deputatie in de bestreden beslissing zelf waarbij wordt gesteld:

“dat ter zake het aanvraagdossier geen enkele aanduiding bevat op welke wijze de betreffende werken op het openbaar domein tot stand moeten komen; dat ook in de gemeenteraadsbeslissing betreffende de wegenis in deze verkaveling dit aspect niet aan bod komt; dat zoals voorgelegd met betrekking tot deze kavels thans geen stedenbouwkundige vergunningen kunnen worden verleend; dat zoals hierboven vermeld de rioleringswerken in [REDACTED] na het bouwverlof 2010 in uitvoering gaan; dat ook de heraanleg van de [REDACTED] voorzien is (stedenbouwkundige vergunning verleend); dat de uitvoerbaarheid van dit deel van de verkaveling minstens afhankelijk had moeten worden gesteld van de te realiseren verkaveling.” (eigen onderlijning).

Deze argumentatie is bijzonder merkwaardig en zowel in rechte als in feite onjuist. Vooreerst is er enkel sprake van een verkavelingsvergunning, niet van een

stedenbouwkundige vergunning. Voor elke afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning geldt dat deze slechts kan worden verleend indien het beoogde gebouw gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. Zulks betekent dat de loten 1 tot en met 4 (enkel deze 4 loten worden beoogd) hoe dan ook maar voor stedenbouwkundige vergunning in aanmerking komen indien en voor zover zij gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg. De facto zullen de loten 1 tot en met 4 pas in aanmerking komen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning na realisatie van de heraanleg van de ■■■■, en dus vanaf het moment dat de betreffende loten gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg.

Bovendien laat de Bestendige Deputatie uitschijnen dat de aanleg van de ■■■■ zuiver hypothetisch is. Niets is minder waar. De heraanleg is vergund en inmiddels in uitvoering (stuk 12).

Tenslotte is het toch wel merkwaardig dat de Bestendige Deputatie van oordeel is dat de verkavelingsvergunning voorwaardelijk had kunnen verleend worden, waarbij de heraanleg van de ■■■■ als voorwaarde voor de uitwerking van de verkavelingsvergunning zou kunnen gelden. Het valt dan ook niet te begrijpen waarom de Bestendige Deputatie de stad Tongeren met de vinger wijst omdat deze laatste niet van de mogelijkheid tot het voorzien van deze voorwaarde gebruik heeft gemaakt maar zelf evenmin van deze mogelijkheid gebruik maakt.

Het tweede argument van de Bestendige Deputatie is dan ook ongegrond.

Argument 3: Het natuurlijk reliëf wordt onvoldoende gerespecteerd (cr niveauverschillen, doorbreking van het talud).

De Bestendige Deputatie meent dat het natuurlijk reliëf onvoldoende wordt gerespecteerd, maar legt hierbij het gunstige advies van het Agentschap Natuur en Bos volledig naast zich neer, laat staan dat zij zou argumenteren waarom dit advies niet kan worden gevolgd.

Bovendien, indien en voor zover er sprake zou zijn van een aantasting, dan moet hic et nunc gesteld worden dat de ■■■■ niet zozeer wordt aangetast door de beoogde verkaveling, maar veeleer door de heraanleg van de ■■■■. Deze heraanleg maakt evenwel geen deel uit van de verkavelingsaanvraag maar maakt het voorwerp uit van een afzonderlijk project waarbij Infracore optreedt als bouwheer.

Bovendien moet worden opgemerkt dat door de aanleg van de nieuwe verkavelingsweg het talud van de holle weg 5 keer minder wordt doorbroken. Hypothetisch gezien heeft verzoekster immers de mogelijkheid om naast de loten 1 tot en met 4 nog 6 bijkomende loten te voorzien aan een uitgeruste weg. De planologische bestemming van deze loten is immers "landelijk wonen", zodat 6 bijkomende loten in theorie vergunbaar zijn voor zover deze loten gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg.

Aangezien bovendien beide zijden van de ■■■■ gelegen zijn in een gebied met als planologische bestemming "landelijk wonen", zal de ■■■■ nog meer aangetast worden door in-en uitritten van de ontwikkelen kavels (stuk 13).

Het derde argument van de Bestendige Deputatie kan dan ook niet worden weerhouden.

Argument 4: Een nieuwe verkavelingsweg met insteek langs de [REDACTED] is niet aangewezen (natuurlijk reliëf - een in-en uitrit via [REDACTED]).

De Bestendige Deputatie kan niet gevolgd worden wanneer zij stelt dat een nieuwe verkavelingsweg met insteek langs de [REDACTED] niet is aangewezen. Immers, door een bijkomende uitrit voor langzaam verkeer (door middel van het plaatsen van paaltjes) is er een veel veiligere verkeersafwisseling van de verkaveling en van de buurt. Er wordt namelijk vanuit de [REDACTED] (via fiets-en voetgangersdoorgang) de mogelijkheid gecreëerd om het gemengd verkeer op de [REDACTED] te ontlasten, hetgeen significant bijdraagt tot de verkeersveiligheid. Een beperkte doorbreking van het talud van de Holle weg (die conform het advies van het agentschap Natuur en Bos geen reden tot weigering is en die reeds wordt veroorzaakt door de heraanleg van de [REDACTED] op initiatief van Infrax) weegt in geen geval op tegen een verhoogde verkeersveiligheid.

Het aspect van de verkeersveiligheid is tevens het voorwerp geweest van een advies van de verkeerscommissie van de stad Tongeren. Verzoekster heeft alles in het werk gesteld om met de plaatselijke autoriteiten tot een vergelijk te komen opdat de verkeersveiligheid voor de omwonenden kan worden geoptimaliseerd. De voorliggende aanvraag is hierop gefocust geweest.

Het is dan ook merkwaardig dat de Bestendige Deputatie onder het mom van de vrijwaring van de goede ruimtelijke ordening meer belang hecht aan een minimale doorbreking van een holle weg (die zelfs geen aanleiding heeft gegeven tot een ongunstig advies van de Afdeling Natuur en Bos en die reeds is veroorzaakt door de heraanleg van de weg door Infrax) dan aan de plaatselijke verkeersveiligheid.

Het vierde argument van de Bestendige Deputatie dient dan ook te worden verworpen.

Argument 5: Het plaatsen van paaltjes op de [REDACTED] belemmert de ontwikkeling van de andere zijde van de [REDACTED].

De ontwikkeling van het landelijk woongebied aan de [REDACTED] wordt niet belemmerd door het plaatsen van de paaltjes. De gronden gelegen aan de andere zijde van de [REDACTED] ter hoogte van de loten 1 tot en met 4 kunnen een in- en uitrit voorzien op de [REDACTED] en worden via de [REDACTED] ontsloten. De gronden hoger gelegen kunnen een in- en uitrit voorzien op de [REDACTED] en kunnen via de [REDACTED] hun toekomstige perceel bereiken. Concluderend kan gesteld worden dat het lagergelegen gedeelte van de [REDACTED] wordt ontsloten via de [REDACTED] en het hogergelegen gedeelte van de [REDACTED] wordt ontsloten via de [REDACTED].

Het aspect van de verkeersveiligheid en het plaatsen van de paaltjes is tevens het voorwerp geweest van een advies van de verkeerscommissie van de stad Tongeren. Verzoekster heeft alles in het werk gesteld om met de plaatselijke autoriteiten tot een vergelijk te komen.

Het vijfde argument van de Bestendige Deputatie dient dan ook te worden verworpen.

Argument 6: Het is aangewezen dat de verkavelingsweg niet meer aansluit op de [REDACTED] waardoor er minder problemen zijn bij de toekomstige bebouwingen van de loten 31 tot en met 33.

Door de realisatie van een nieuwe holle weg (= nieuwe verkavelingsweg) kan er op een lager niveau (kelderniveau) toegang verschaft worden aan de woning met als grootste ruimtelijk voordeel dat de hoogte van het bouwvolume aan de achterzijde beperkt kan worden tot 1 bouwlaag met een hellend dak. In het voorstel van de Bestendige Deputatie wordt een verkavelingsweg op het bestaand maaiveld gesuggereerd waardoor de ruimtelijke impact op de omgeving groter is, met name het zichtbaar zijn van 2 volwaardige bouwlagen met hellend dak. In bijlage zijn de terreinprofielen toegevoegd (stuk 16). Hieruit blijkt duidelijk dat weldegelijk volwaardige woningen kunnen gebouwd worden.

Concluderend kan gesteld worden dat de te realiseren bouwvolumes op de nieuwe verkaveling meer ingepast zijn in het landschap en aldus minder zichtbaar vanuit de omgeving.

*Het zesde argument van de Bestendige Deputatie dient dan ook te worden verworpen.
...*

De verwerende partij repliceert:

“ ...

1 ...

In tegenstelling tot datgene wat de verzoekende partij wenst te beweren werd het gevraagde op meerdere vlakken onverenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening.

2 ...

Terzake hield ons college, zoals hierna mag blijken, rekening met zowel de toestand van het gebied waarvoor de verkavelingsvergunning wordt gevraagd als met de daaraan onmiddellijk palende en reeds bestaande ruimtelijke ordening als met de eventueel toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de omliggende gebieden.

2.1 Ten eerste stelde ons college daarbij vast dat het terrein, waarop de verkaveling zal worden ten uitvoer gelegd, van nature uit reeds tussen de aansluiting aan de [REDACTED] in het noord-westen van het terrein en de uithoek in het ontwikkelde lot 31 in het zuid-oosten van het terrein aan de [REDACTED] een natuurlijk verval kent van 11 meter. Deze vaststelling betreft een correcte beoordeling van de door de verzoekende partij bijgebrachte plannen waarop telkenmale het bestaande peil en het te realiseren peil werd aangebracht. (cf. plan nr. 2)

De bedoeling van de vergunningaanvrager is echter om op dit natuurlijk verval in te breken midden in het terrein en om over afstand van 100 meter met een gemiddelde breedte van ongeveer 20 meter een nieuwe verkavelingsweg af te graven binnen in het terrein om alzo op de [REDACTED] met deze nieuwe verkavelingsweg te kunnen aantakken middels het doorbreken van de aldaar gelegen talud.

Dit betekent echter, zoals eveneens door ons college terecht vastgesteld op basis van de bijgevoegde plannen, dat deze nieuwe verkavelingsweg die zal aansluiten op de [REDACTED] ten opzichte van het huidige maaiveld ruim 5,50 meter lager zal komen te liggen en dat de binnen de verkaveling te ontwikkelen bouwkavels aan beide zijden van deze nieuw aan te leggen weg hoge taluds krijgen. (cf. plan 2 en terreinprofiel 1-1 en 2-2) Het betreft dan ook een serieuze en bruuske aantasting op het aldaar aanwezige bestaande

natuurlijke reliëf van het terrein en een brute inbreuk op de in de [REDACTED] reeds sedert mensenheugenis aanwezige talud.

Ons college is dan ook terecht van oordeel dat de aantasting van het natuurlijke reliëf enkel en alleen om in een niet-noodzakelijke aantakking op de [REDACTED] (cf. hierna) te voorzien op zich reeds niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening voor het gehele terrein waarvoor de verkavelingsaanvraag is ingediend.

2.2 Daarenboven was ons college terecht de mening toegedaan dat de betrokken aantasting van het natuurlijke reliëf zal leiden tot een probleem voor de te ontwikkelen percelen binnen de verkaveling.

...

Ons college meende - en meent trouwens nog steeds - volkomen terecht dat dergelijke niveaueverschillen, rekening houdende met de bijgevoegde verkavelingsvoorschriften, verregaande consequenties hebben voor een normale inplanting van woningen binnen het vernieuwde reliëf van het terrein. De voorschriften vereisen immers dat het bestaande reliëf maximaal wordt gerespecteerd doch dit lijkt niet evident te zijn met de grote hoogteverschillen die zowel binnen de ontworpen percelen zelf als ten opzichte van de nieuw aan te leggen aansluitingsweg ontstaat.

Daarenboven was ons college terecht de mening toegedaan dat nergens specifiek is vermeld vanaf waar het maaiveld te meten is. Ons college meent dan ook, zoals specifiek opgenomen in het bestreden besluit, dat in een dergelijk reliëf het peil van de weg het enige valabele referentieniveau is om de bouwhoogte, die vastgesteld is op twee bouwlagen, te bepalen en dat op die wijze een normale inplanting, rekening houdende met wat reeds eerder is gesteld over het sterk oplopende maaiveld, absoluut geen evidentie is.

Dit terwijl een behoud van het natuurlijke reliëf van het hele terrein – lees zonder een afgraving voor de niet-noodzakelijke aantakking op de [REDACTED] - deze problematiek niet zou teweegbrengen.

...

2.3 Verder moet worden vastgesteld dat de problematiek van de aantasting van het natuurlijke reliëf er niet zou zijn indien er niet in een dergelijke aantakking op de [REDACTED] zou worden voorzien.

In deze aansluiting wordt trouwens enkel en alleen voorzien – volgens de verantwoordingnota bij de verkavelingsaanvraag – voor het keren van vrachtwagens en eventuele auto's tussen de paaltjes die op de [REDACTED] aan weerszijden van de aantakking zullen worden aangebracht en dus niet, zoals de verzoekende partij probeert te beweren in haar vierde argument ter ondersteuning van haar middel, voor de verkeersveiligheid. Uit alles blijkt immers dat zowel het op de verkaveling komende verkeer als het verkeer dat de verkaveling zal verlaten alle via de [REDACTED] zullen moeten gaan. (cf. verantwoordingnota "De verkaveling ... wordt ontsloten via een nieuwe ontsluitingsweg die tegelijk in- en uitrit wordt en aansluit op de [REDACTED].") De aantakking op de [REDACTED] is dan ook niet noodzakelijk voor de verkeersafwikkeling op de verkaveling doch is enkel dienstig als keerpunt.

In tegenstelling tot datgene wat de verzoekende partij wenst te beweren is het evenmin zo dat dit aspect van de verkeersveiligheid een onderwerp zou zijn geweest van een uitgebreid advies van de verkeerscommissie. Immers, het aspect van het

verkavelingsplan werd daar enkel besproken in de variapunten en er kan trouwens nog twijfel zijn rond welke paaltjes in het advies van 16 november 2009 van de verkeerscommissie zijn bedoeld. In dit advies wordt enkel gesteld dat de toestand met de afsluitpalen kan worden behouden doch op dat ogenblik zijn er ingevolge een beslissing van 15 juni 2009 van de verkeerscommissie enkel afsluitpalen aanwezig tussen de [REDACTED] – zijstraat van de [REDACTED] – en de [REDACTED]. Er kan dan ook worden gesteld dat het advies van de verkeerscommissie over het behoud van deze laatste afsluitpalen heeft besloten eerder dan over de nieuw geplande aantakking van de verkaveling op de [REDACTED] en de aldaar nieuw te plaatsen paaltjes ter afsluiting van de [REDACTED] ter hoogte van deze aantakking.

Daarenboven is het ook niet zo, wat de verzoekende partij beweert, dat de aantasting van de talud van de [REDACTED] er reeds zal zijn bij de wegenis- en rioleringswerken die de stad Tongeren momenteel uitvoert samen met Infrax nu daarbij de uitdrukkelijk optie werd genomen – zo leerde navraag bij de stad – om aan de talud binnen de [REDACTED] zo weinig mogelijk te raken. Dus ook op dat vlak kan er binnen argument 3 van de verzoekende partij een drogredenering worden ontwaard.

Er moet dan ook worden gesteld dat, rekening houdende met het feit dat deze nieuwe aantakking enkel tot doel heeft auto's en langzaam verkeer te laten keren op de [REDACTED] en de uitgraving van deze aantakking een dergelijk bruuske en grote impact zou hebben op het betrokken terrein (cf. randnummers 2.1 en 2.2), ons college volkomen terecht stelde dat het meer met de ter plaatse bestaande ruimtelijke ordening zou overeenstemmen indien er in een dergelijk keerpunt zou worden voorzien binnen het natuurlijke reliëf van het terrein met een andere wegenisaanleg.

2.4. Tot slot kan nog worden gesteld dat ons college wel degelijk correct was in zijn beoordeling van de belemmering die zou worden veroorzaakt door de te plaatsen paaltjes op de [REDACTED]. Ook deze paaltjes zijn onverenigbaar met de ter plaatse bestaande en in de toekomst te ontwikkelen ruimtelijke ordening.

Door de plaatsing van deze paaltjes wordt immers ieder doorgaand verkeer op deze holle weg in de toekomst onmogelijk gemaakt terwijl, zoals uit vorig randnummer duidelijk blijkt, andere minder ingrijpende oplossingen mogelijk zijn voor het laten keren van auto's en zwaar verkeer binnen de te ontwikkelen verkaveling.

Zowel voor de huidige bestaande toestand als voor de in de toekomst langs de [REDACTED] te ontwikkelen ruimtelijke ordening kan niet worden aanvaard dat er geen enkel doorgaand verkeer mogelijk is. De terreinen langs beide zijden van de [REDACTED] zijn grotendeels ingetekend als woongebied met landelijk karakter zodat er in de toekomst zeker bewoning te verwachten is. Het is zelfs om die reden dat de stad Tongeren samen met Infrax is overgegaan tot een volledige heraanleg van de [REDACTED] nl. riolerings- en bestratingswerken tot boven aan de [REDACTED]. Ons college mocht in het kader van de beoordeling rekening houden met deze toekomstige ruimtelijke ontwikkeling nu artikel 4.3.1, § 2 V.C.R.O. in het kader van de verenigbaarheid met de ruimtelijke ordening uitdrukkelijk verwijst naar de doelstellingen opgenomen in artikel 1.1.4 V.C.R.O.

...

Daarenboven kan nogmaals worden gesteld dat het advies van de verkeerscommissie, waarnaar wordt verwezen door de verzoekende partij, zeer beperkt is en naar inhoud zeer twijfelachtig.

Ons college is dan ook op volkomen redelijke wijze van mening, mede rekening

houdende met de huidige aan de gang zijnde riolerings- en bestratingswerken en met het doel waarvoor deze worden uitgevoerd en mede rekening houdende met het feit dat de aantakking - waarvoor de afsluiting van de weg zal gebeuren - helemaal niet nodig is, dat de [REDACTED] een doorgaande straat moet blijven.

Er moet dan ook worden geconcludeerd dat ons college, na een zorgvuldig onderzoek van het dossier, op een redelijke wijze en op basis van juiste motieven tot het correcte besluit is gekomen dat de gevraagde verkavelingsvergunning niet kan worden verleend wegens de onverenigbaarheid van het voorwerp ervan met de huidige en de in de toekomst te vrijwaren goede ruimtelijke ordening. De motieven die aanleiding gaven tot dit besluit werden daarenboven op omstandige wijze opgenomen in de bestreden beslissing zodat er ruimschoots is voldaan aan de materiële motiveringsplicht die in dit kader op ons college rust.

Het enig middel kan dan ook geen aanleiding geven tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing.

3 Tot slot wenst ons college nog op te merken dat de opmerkingen die door de verzoekende partij worden geuit in haar eerste twee argumenten, opmerkingen zijn op overtuigende motieven binnen de bestreden beslissing.

Zoals reeds eerder gesteld ligt de determinerende reden van de beslissing binnen het feit dat de onherstelbare en bruuske aantasting van het natuurlijk reliëf van het terrein voor het maken van een aantakking van de nieuwe verkaveling op de [REDACTED], de daarmee gepaard gaande gevolgen voor de bouw van woningen op sommige loten binnen de verkaveling en de met de nieuwe aantakking gepaard gaande mogelijke problemen voor de verkeersontwikkeling op de [REDACTED] en de toekomstige ruimtelijke ordening langs deze weg niet passen binnen een goede ruimtelijke ordening.

Iedere kritiek op andere motieven is te beschouwen als kritiek op overtuigende motieven en als niet terzake doend.

...

De tussenkommende partijen zetten uiteen:

“ ...

Verzoekers stellen vast dat door eiser [REDACTED] NV de beslissing van de Bestendige Deputatie herleid wordt tot een louter mobiliteitsprobleem terwijl de beslissing van de Bestendige Deputatie verder reikt.

***Naast mobiliteitsproblemen** die de verkaveling met zich meebrengt, wordt zondermeer uitgegaan van een **gedeeltelijke afgraving van de holle weg** terwijl deze een beschermd statuut heeft.*

*Evenmin wordt de **leefbaarheid** van een dergelijke verkaveling in een landelijke gemeente in vraag gesteld.*

1.

a)

In tegenstelling tot hetgeen de verkavelaar in zijn verzoekschrift voorhoudt, is het niet de heraanleg van de weg, maar wel degelijk de verkaveling zoals thans wordt voorgelegd, die de holle weg – [REDACTED] - aantast.

De heraanleg van de [REDACTED] houdt enkel een verharding in van de bestaande weg, maar behoudt het tracé, de verkaveling daarentegen houdt een afbraak in van de berm.

Het is duidelijk dat door de aanleg van 4 kavels met mogelijkheid tot de aanleg van een ondergrondse parking en door een invalsweg van 5 meter breed op de [REDACTED], de degradatie van de holle weg onvermijdelijk is en de holle weg volledig verloren gaat.

Het afgraven van de berm van de holle weg betekent onvermijdelijk, schade berokkenen aan de holle weg, hoewel deze schade kan vermeden worden.

De [REDACTED] is een waardevol stuk landschap.

De foto's die door de verkavelaar in het dossier worden bijgebracht zijn onvolledig: zij geven enkel een beeld van het laagste deel van de holle weg, terwijl de aldaar voorziene kavels (4) en zeker de voorziene aansluiting van de verkavelingsweg op de [REDACTED] een eind hoger in de holle weg liggen waar de natuurlijke berm beduidend hoger is (ca. 5 meter).

De holle wegen hebben een beschermd statuut gekregen ingevolge het natuurdecreet en het vegetatiebesluit; art 7 van dit decreet bepaalt uitdrukkelijk dat het wijzigen van holle wegen verboden is.

...

Art 14 van het decreet bepaalt dat iedereen die handelingen verricht of hiertoe de opdracht verleent, en die weet of redelijkerwijze kan vermoeden dat de natuurelementen in de onmiddellijke omgeving daardoor kunnen worden vernietigd of ernstig geschaad, **verplicht is om alle maatregelen te nemen die redelijkerwijze van hem kunnen worden geveerd om de vernietiging of de schade te voorkomen**, te beperken of indien dit niet mogelijk is, te herstellen.

Artikel 16 §1 van het decreet van 21.10.1997 bepaalt uitdrukkelijk **dat de bevoegde overheid er zorg voor draagt dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren** of door voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen.

b)

De verkavelaar heeft nochtans de mogelijkheid om de grond te verkavelen **zonder aan de berm te raken**, zij het dat hij hierdoor moet afzien van de kavels die toegang hebben via de [REDACTED] en van de invalsweg.

Het is voor hem echter wel mogelijk om deze vier kavels te laten aansluiten op de verkaveling zelf en dus niet op de [REDACTED], waardoor er geen noodzaak is om de holle weg af te graven.

De opmerking van de verkavelaar dat de holle weg reeds doorbroken werd door inritten van woningen is onjuist.

De inritten van de woningen waarvan sprake (families [REDACTED], [REDACTED], en [REDACTED]) situeren zich net voorbij de holle weg, waar de berm zich op hetzelfde niveau als de weg situeert; zodoende werd er geen afbreuk gedaan aan de bermen ter plaatse.

De berm in de [REDACTED] (eveneens een holle weg) werd door hen bewust intact gelaten, net omdat zij de mogelijkheid hadden om via het platte stuk van de [REDACTED] een ingang naar de woning te maken.

De heraanleg van de [REDACTED], waarvoor een gunstig advies uitgebracht werd door het agentschap voor natuur en Bos Limburg op 13.10.2009, hield geen afbraak van de berm in, enkel een verharding van de weg.

c)

Alleszins is de afgraving van de holle weg voor de aanleg van de invalsweg op de [REDACTED] volstrekt onnodig.

Volgens de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke ordening van de stad Tongeren, thans bijgetreden door de verkavelaar in zijn verzoekschrift, zou, indien enkel verkeer langs de [REDACTED] wordt toegelaten, de verkeersdrukte op de [REDACTED] verhogen, hetgeen het aantal conflicten met het langzaam verkeer doet toenemen, en zouden alle fietsers en wandelaars van de verkaveling verplicht worden de [REDACTED] te nemen en aldus zo om te wandelen of te rijden.

Enerzijds geeft men dus toe dat de verkeersdrukte aan de aansluiting met de [REDACTED] aanzienlijk zal verhogen: dat deze aansluiting net aan een lagere school gesitueerd is, lijkt dan weer geen probleem voor de veiligheid te zijn.

Anderzijds maakt men geen melding **dat er reeds een tweede ingang is**, met name de doorsteek tussen de verkaveling en de [REDACTED], die verderop aansluit op een verkavelingsweg. Deze doorsteek is opgenomen in de atlas der buurtwegen.

...

Deze doorsteek kan dan ook met een paaltje voor doorgaand verkeer worden afgesloten, maar dan op de doorsteek zelf en niet in het midden van de weg van de [REDACTED], zoals men thans wil doen.

d)

Door de verkavelaar zelf wordt als verantwoording van de gedeeltelijke uitgraving van de holle weg voor aanleg van de invalsweg aangehaald "Bij de aansluiting van de verkavelingsweg op de [REDACTED] wordt de [REDACTED] door de stad Tongeren aan weerszijden afgesloten met verkeerspaaltjes. Centraal wordt een opening gelaten voor het keren van vrachtwagen en eventuele auto's (eigen onderlijning)".

Deze verantwoording is **een absolute drogreden**.

*

Mits het weglaten van één der kavels of zelfs van slechts een deel ervan is het perfect mogelijk om het keren van voertuigen mogelijk te maken op de verkaveling zelf, zodat het afgraven van de holle weg niet nodig is.

Er is geen enkele noodzaak om dit keerpunt op het einde van de verkaveling te situeren, dus op de [REDACTED]. Integendeel: een keerpunt dat midden in de verkaveling ligt zal aan meerdere gebruikers ten goede komen.

Het gunstig "advies" van de verkeerscommissie waarnaar verwezen wordt, is niet gemotiveerd, maakt zelfs geen melding van een probleemstelling en beperkt zich ertoe te

bepalen dat er paaltjes geplaatst moeten worden op de [] aan weerszijden van de aansluiting. Van een gefundeerd advies is geen sprake.

Wordt het voorstel van de verkavelaar wel aangenomen dan betekent dit:

- 1) Dat vrachtverkeer (bv. vuilniskar, leveranciers...) dat vanuit de [] de [] inrijdt om de aldaar liggende woningen te bereiken (families [], [] en []), niet meer via de [] richting [] kan doorrijden en dus achterwaarts de [] moet uitrijden. Er is daar immers nergens een keerpunt gezien de beperkte breedte van weg.
Als het achterwaarts uitrijden daar zou moeten, waarom zou het dan niet kunnen op de aan te leggen verkaveling?
- 2) Dat landbouwvoertuigen (o.a. families [] en []), geen gebruik meer kunnen maken van de [], zoals in het verleden wel mogelijk was en de families [], [] en [] ook steeds de omweg via de [] moeten maken.
Landbouwvoertuigen zouden dan verplicht worden om hetzij via de toch al drukker dorpskern om te rijden, hetzij via de drukke [], met alle gevaren en frustraties van andere weggebruikers van dien.
- 3) Dat men op kunstmatige wijze een holle weg aanlegt en de bestaande, natuurlijk gevormde holle weg voor een groot deel afgraaft, terwijl het mogelijk is om afgraving van de holle weg te vermijden, zoals de aangereikte oplossing duidelijk maakt, zij het wellicht met een meerkost voor de verkavelaar.

*

Het onderliggend doel van de verkavelaar is ongetwijfeld om, wanneer uiteindelijk de mobiliteitsproblemen zichtbaar worden voor iedereen, de [] toch nog te kunnen gebruiken als een uitgangsweg: het (laten) weghalen van de verkeerspaaltjes die de stad zou voorzien om doorgaand verkeer op de [] te weren, is immers snel gebeurd.

Nochtans is de [] volstrekt niet geschikt voor druk doorgaand verkeer: de [] is vanaf de [] slechts een drietal meter breed.

Wagens kunnen er elkaar niet kruisen tenzij door uit te wijken tot op het privé gedeelte van de aangelanden van de weg. Een heraanleg van deze weg zou daar niet aan verhelpen en het risico op sluikverkeer zou er alleen maar groter door worden.

2.

Uit het plan blijkt dat de enige toegangsweg tot de verkaveling voor het gemotoriseerd verkeer gelegen is in de [].

...

Het argument dat door de heraanleg van de wegen de verkeersknooppunten voldoende gedimensioneerd zijn voor een vlotte en veilige bereikbaarheid wordt door hoegenaamd niets gestaafd en is alleszins niet juist.

Zelfs wanneer er een aangroei zou zijn van "slechts" 62 wagens, leidt dit onvermijdelijk tot een **mobiliteits- en veiligheidsprobleem**.

Er kunnen immers geen bijkomende uitvalswegen gecreëerd worden: alle verkeer komt samen in de []. Deze weg kan niet verbreed worden, hoogstens kan het wegdek heraangelegd worden .

...

3.

...

De verkavelaar zegt geen weet te hebben van een bestaande erfdienstbaarheid op de verkaveling.

...

4.

...

Het is geenszins onze bedoeling om elke verkaveling tegen te gaan, maar een verkaveling met 46 kavels op een toch beperkte oppervlakte lijkt niet in overeenstemming met een landelijke woonzone.

Dit zou een toename met 150 à 200 inwoners betekenen, hetzij, met inbegrip van de verkaveling op ■■■■, een stijging van 25 % van de thans aanwezige bevolking.

Een verkaveling van 46 kavels is een echte “cité” met alle problemen van dien: geluidsoverlast, gebrek aan privacy, licht- en luchtvervuiling, kortom overlast voor iedereen.

...

Besluit:

Het beperken van het aantal kavels met een herschikking om de holle weg te sparen zou een flink stuk van de problemen wegnemen.

...”

De verzoekende partij dupliceert als volgt:

“ ...

Verzoekster stelt vast dat de Bestendige Deputatie in haar verweernota erkent dat de voorliggende verkavelingsaanvraag in overeenstemming is met de planologische voorschriften doch niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Volgens de Bestendige Deputatie is de grote struikelsteen de aansluiting op de ■■■■. Deze aansluiting zou vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening problematisch zijn. Een verkaveling waarbij geen aansluiting wordt voorzien op de ■■■■ geniet, aldus de Bestendige Deputatie, de voorkeur. Een dergelijke verkaveling houdt immers geen aantasting in van het natuurlijk reliëf van de ■■■■ als holle weg, terwijl bij de voorliggende aanvraag er wel een aantasting plaatsvindt.

De bestreden beslissing van de Bestendige Deputatie geeft de indruk dat de ■■■■ op heden een ongerepte, onaangetaste holle weg is die plots op aanzienlijke wijze wordt aangetast waardoor de goede ruimtelijke ordening in het gedrang wordt gebracht.

Dit is evenwel onjuist. Reeds bij het verlenen van de verkavelingsvergunning door Stad Tongeren was er tevens vergunning verleend voor het aanleggen van de ■■■■ als verharde, voldoende uitgeruste weg. Inmiddels zijn deze werken aangevat en is men begonnen met het afgraven van het talud van de holle weg! Verzoekster brengt een nieuw fotodossier bij met foto's genomen op 22 maart 2011. Deze foto's tonen zeer duidelijk de ingrepen in het talud.

In casu zal er een bijkomende ingreep zijn doordat een deeltje van het talud verder wordt afgegraven voor het aanleggen van de verkavelingsweg.

In het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet de verkavelingsaanvraag en de daarin voorziene ingreep bijgevolg plaatsvinden rekening houdende met de FEITELIJKE SITUATIE VAN VANDAAG en niet met de feitelijke situatie van enkele maanden geleden. De Bestendige Deputatie had met andere woorden moeten nagaan in welke mate er sprake is van een al dan niet toelaatbare ingreep rekening houdende met de situatie waarbij het talud van de [REDACTED] over de volledige lengte van deze weg en langs beide zijden reeds is afgegraven. Bij een dergelijke afweging had de Bestendige Deputatie moeten concluderen dat de voorgestelde aantasting van het talud minimaal is ten opzichte van de feitelijke toestand zoals ze zich vandaag voordoet.

Hierbij mag niet vergeten worden dat verzoekster van bij het indienen van haar verkavelingsaanvraag is uitgegaan van een situatie waarbij de [REDACTED] zou aangelegd worden als een voldoende uitgeruste weg en waarbij een aanzienlijk deel van het talud reeds zou worden afgegraven precies voor de aanleg van deze weg.

Verzoekster meent dan ook dat de bestreden beslissing in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel omdat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening is getoetst zonder rekening te houden met de heraanleg van de [REDACTED] als voldoende uitgeruste weg.

Ten overvloede moet verzoekster nog vaststellen dat er zich op heden een aantal woningen bevinden die gelegen zijn in de [REDACTED] doch enkel toegankelijk zijn langs de achterzijde van de woning, gelegen aan de [REDACTED]. Welnu, voor de aanleg van de oprit van deze woningen, eigendom van de verzoekende partijen in tussenkomst onder 3, 4 en 5, was evenzeer een aanzienlijke afgraving van het talud van de [REDACTED] vereist. Er kan niet worden ingezien waarom deze afgravingen wel verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening terwijl een BIJKOMENDE afgraving voor de aanleg van de nieuwe verkavelingsweg plots niet meer verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Verzoekster concludeert dan ook dat de bestreden beslissing de indruk wekt dat het talud van de [REDACTED] op heden ongerept is en dat deze ongereptheid wordt geschonden door de aanleg van de nieuwe verkavelingsweg, terwijl het betreffende talud reeds aanzienlijk is geschonden door:

- de oprit van de inwoners van de [REDACTED] die enkel toegang tot hun woning hebben via de [REDACTED];*
- de omvorming van de [REDACTED] tot een voldoende uitgeruste weg.*

Het feit dat de Bestendige Deputatie verzoekster niet volgt wanneer zij argumenteert dat de verkavelingsweg noodzakelijk is voor de verkeerveiligheid, is eigenlijk niet aan de orde. De enige vraag die aan de orde is, is of de aantasting van het talud voor de aanleg van de verkavelingsweg vanuit de goede ruimtelijke ordening kan aanvaard worden. Dienaangaande stelt verzoekster dat op heden het betreffende talud reeds dermate is aangetast, dat er geen sprake meer is van een grote aantasting maar wel van een kleine aantasting. De Bestendige Deputatie is bij haar beoordeling duidelijk uitgegaan van de situatie vóór aanvang van de werkzaamheden strekkende tot de omvorming van de [REDACTED] tot een voldoende uitgeruste weg.

Verder dient geargumenteed te worden dat het creëren van een nieuwe holle weg, zijnde een beperkt deel van de verkavelingsweg aantakkend aan de [REDACTED], een bijkomend en passend landschapselement is, geheel in overeenstemming met het kenmerkend landschap in de directe omgeving. De nieuwe holle weg zorgt nu eenmaal voor een

specifieke beleving van de verkaveling. De holle weg in de verkaveling gaat vervolgens over in een dreef en in een plein waardoor verschillende woonsferen worden gecreëerd. De woningen op de loten 31, 32 en 33 kunnen wel degelijk gerealiseerd worden binnen een goede ruimtelijke ordening. Het betreft kwalitatieve woontypes met een ingegraven (en dus landschappelijk geïntegreerde) benedenverdieping. Trouwens in de [REDACTED] zijn gelijkaardige woningen in vergelijkbare omstandigheden gebouwd (zie fotobijlage). Zijn dan deze woningen in de [REDACTED] dan ook onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening?

...

Verzoekster stelt vast dat verzoekers in tussenkomst hun bezwaren hernemen die zij reeds hebben ontwikkeld in het openbaar onderzoek in het kader van de vergunningsprocedure in eerste aanleg. Deze bezwaren werden reeds op afdoende wijze weerlegd door de Stad Tongeren.

Verzoekster wenst toch nog twee aspecten uit het verzoekschrift in tussenkomst verder te bespreken.

Vooreerst moet verzoekster vaststellen dat verzoeksters in tussenkomst enorm opkomen voor het behoud van de [REDACTED] als holle weg die onaangetaast moet blijven. Verzoekster moet evenwel constateren dat een aantal van deze verzoekers zelf reeds een aanzienlijke aantasting van het talud van de holle weg hebben te weeg gebracht door de bouw en de aanleg van hun woningen en opritten.

Bovendien moet verzoekster vaststellen dat diezelfde partijen geen bezwaren hebben tegen de omvorming van de [REDACTED] tot een voldoende uitgeruste weg. Het feit dat daarbij het talud op aanzienlijke wijze moet worden aangetast, wordt er met genoegen bijgenomen, want in ruil hiervoor wordt voor een aantal van verzoekende partijen de enige weg waarlangs hun woning bereikbaar is aangelegd door de Stad Tongeren. Voor de aanleg van een voldoende uigeruste weg als enige bereikbare toegangsweg voor hun woning is het behoud van een ongerept stuk natuur toch niet zo belangrijk...

De belangen van verzoeksters in tussenkomst zijn dan ook niet ingegeven vanuit de goede ruimtelijke ordening, maar zijn eerder van persoonlijke aard.

Dit laatste wordt bevestigd in het verzoekschrift tot tussenkomst van verzoeksters zelf waarbij zij duidelijk aangeven zich te verzetten tegen de komst van een "cité".

Verzoeksters in tussenkomst vergeten echter dat hun woning gelegen is in woongebied en grenst aan een ander woongebied. Het is eigen aan een woning in woongebied dat deze wordt omgeven door andere woningen. Of bewoners van een verkaveling waarin wordt voorzien in woningen voor modale gezinnen meteen ook moeten aanzien worden als citébewoners, is voor rekening van verzoekers in tussenkomst.

Verzoekster moet dan ook vaststellen dat verzoekers in tussenkomst geen enkel argument van stedenbouwkundige aard bijbrengen en enkel hun persoonlijke belangen wensen te behartigen, hetgeen er op neerkomt dat in hun onmiddellijke omgeving geen andere bewoners kunnen worden toegelaten behoudens kopers van voldoende grote kavels.

..."

Beoordeling door de Raad

Indien een bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich die beslissing kunnen verantwoorden, moeten zij alle onwettig zijn om een nietigverklaring bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

Het bestreden besluit bevat vier duidelijke weigeringsmotieven.

Het tweede weigeringsmotief luidt als volgt :

“Overwegende dat de voorgestelde aansluiting van de verkavelingsweg op de [REDACTED] noodzaakt tot een te verregaande ingreep in het natuurlijke reliëf, met negatieve gevolgen voor de toekomstige bebouwingsmogelijkheden; dat het terreinprofiel 2-2 toont dat over een lengte van ca.140m (tussen de percelen buiten de verkaveling) het hele terrein afgegraven wordt; dat de nieuwe verkavelingsweg ten opzichte van het huidige maaiveld ruim 5.50m lager ligt en aan weerszijden langs de weg de bouwkavels taluds krijgen; dat zo ook dit terreinprofiel 2-2 toont dat lot 32 aan de rooilijn een talud van 3.25m hoogte heeft, en vervolgens een oplopend maaiveld naar de achterste perceelsgrens met een totaal niveauverschil van 3.45m; dat deze ingrepen in het natuurlijke reliëf, met voor de loten 31, 32 en 33 nog een ruimer hoogteverschil over de percelen als gevolg, verregaande consequenties heeft betreffende een normale inplanting van de woningen samengaan met het reliëf van het terrein; dat bijkomend wordt opgemerkt dat lot 33 aan de achterste perceelsgrens (over een lengte van ca. 37m) tussen de linker- en rechterzijde een niveauverschil van ca. 2.50m heeft; dat in de bij de aanvraag gevoegde voorschriften gestipuleerd is dat bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg het bestaande reliëf maximaal moet gerespecteerd worden; dat zoals hierboven geschetst, dit allerm minst evident is voor de zuid-oosthoek van de verkaveling; dat de bouwhoogte bepaald is als 2 bouwlagen met hoogten vastgelegd ten opzichte van het maaiveld, zonder te specificeren waar te meten; dat in dergelijk reliëf het peil van de toekomstige weg het enige valabele referentieniveau is;”

Dit motief volstaat op zich om het bestreden besluit in zijn geheel te gronden.

De verzoekende partij voert in haar verzoekschrift een enig middel aan waarin zij stelt:

“De bestreden beslissing meent dat de voorliggende verkavelingsaanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, louter en alleen omwille van mobiliteitsredenen. Deze redenen kunnen als volgt worden samengevat:

- a) De holle weg is te smal voor ontsluiting.*
- b) De holle weg is onverhard en kan bijgevolg niet worden aanzien als een voldoende uitgeruste weg;*
- c) Het natuurlijk reliëf wordt onvoldoende gerespecteerd (cfr niveauverschillen, doorbreking van het talud);*
- d) Een nieuwe verkavelingsweg met insteek [REDACTED] is niet aangewezen (natuurlijk reliëf – één in-en uitrit via [REDACTED]).*
- e) Het plaatsen van paaltjes op de [REDACTED] belemmert de ontwikkeling van de andere zijde van de [REDACTED].*
- f) Tenslotte stelt de bestreden beslissing een alternatief voor waarbij de nieuwe verkavelingsweg niet op de [REDACTED] uitgaat en waardoor er minder problemen zouden zijn bij de toekomstige bebouwingen van de loten 31 tot en met 33.”*

Het tweede weigeringsmotief heeft geen betrekking op mobiliteitsredenen maar op “een verregaande ingreep in het natuurlijk reliëf, met negatieve gevolgen voor de toekomstige bebouwingsmogelijkheden”. De verzoekende partij betoogt derhalve ten onrechte dat in de bestreden beslissing het gevraagde onverenigbaar wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening “louter en alleen omwille van mobiliteitsredenen”.

In het enig middel van de verzoekende partij wordt geen kritiek uitgeoefend op het tweede weigeringsmotief.

De eventuele gegrondheid van het middel gericht tegen de motieven die betrekking hebben op “mobiliteitsredenen” kan derhalve niet tot de vernietiging van het bestreden besluit leiden, zodat het enige middel ongegrond is.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 maart 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ