

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0284 van 5 mei 2015
in de zaak 1314/0168/A/4/0163

In zake: mevrouw **Margareta VERVLiet**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter JONGBLOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

Tussenkomende partij: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente ROTSELAAR**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bert BEELEN
kantoor houdende te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 15 november 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 29 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar van 22 april 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verkavelen van een terrein in 5 bouwkvelds waarvan 4 kvelds voor halfopen bebouwing en 1 kvel voor open bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Rotselaar, Hermanstraat 5, 7A, 7B, 7C en 7D en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie 2, perceelnummer 577x.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering tot vernietiging werd op de openbare terechtzitting van 10 februari 2015 werd verdaagd naar de zitting van 3 maart 2015.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter JONGBLOET die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Johan VANSTIPELEN die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ROTSELAAR verzoekt met een aangetekende brief van 4 februari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 21 maart 2014 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

Op 9 november 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ROTSELAAR een aanvraag in voor het verkavelen van een terrein in 5 bouwkavels waarvan 4 kavels voor halfopen bebouwing en 1 kavel voor halfopen bebouwing.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan 'Leuven', gelegen in woongebied.

Het perceel is 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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 december 2012 tot en met 17 januari 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ROTSELAAR weigert op 22 april 2013 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij en motiveert zijn beslissing onder meer als volgt:

“ ...

** Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*

De beoordeling over de verkaveling, als uitvoering van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1) Functionele inpasbaarheid:

- de omgeving bestaat enkel uit open bebouwingen. De voorziene aanvraag van 4 halfopen bebouwingen naast elkaar is bepalend voor het straatbeeld en past niet binnen het huidige straatbeeld van de Hermanstraat waardoor het niet voldoet aan goede ruimtelijke ordening.

2) Mobiliteitsimpact:

Aangezien het aantal woongelegenheden toeneemt zal de mobiliteit toenemen, maar niet in die mate dat de draagkracht van de voorliggende weg wordt overschreden.

3) Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel vormelijke aspecten:

- de inplanting en ruimtegebruik brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang. De voorziene verkaveling blokkeert de mogelijkheid van een toekomstige ontwikkeling van de achtergelegen percelen. Artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening meldt dat de ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Het akkoord van de eigenaren van de achtergelegen percelen en hun wens om niet mee te doen met de voorziene verkaveling, geeft geen garantie voor de toekomstige behoeftes en ontwikkelingen.

4) Cultuurhistorische aspecten: Niet van toepassing

5) Bodemreliëf

Ten gevolge van de bebouwing dient het reliëf beperkt aangepast te worden voor de bruikbaarheid en de toegankelijkheid van de ééngezinswoningen

6) Hinderaspecten:

De toekomstige bebouwingen geven geen hinder die groter is dan deze die te verwachten is bij ééngezinswoningen en zijn aanhorigheden.

7) Gezondheid:

Niet van toepassing

8) Veiligheid in het algemeen

Niet van toepassing

9) Gebruiksgenot

Het gebruiksgenot van de terreinen zullen toenemen. Wel blokkeert de voorziene verkaveling toekomstige ontwikkelingen en mogelijke gebruiksgenot van de achtergelegen percelen.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 24 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 augustus 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 28 augustus 2013 beslist de verwerende partij op 29 augustus 2013 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

5.2 Beschrijving van de plaats

Het goed ligt net buiten de dorpskern van Werchter. Meer bepaald ligt het goed in de residentiële omgeving rond de Hogeweg en de zijstraten die hier op uitkomen, waaronder ook de Hermansstraat. De omgeving wordt vooral gekenmerkt door een doorgedreven lintbebouwing rond grote groene en deels beboste binnengebieden. Recente stedenbouwkundige tendensen wijzen op de invulling van deze binnengebieden op een weinig geordende of gestructureerde wijze aan de hand van niet samenhangende verkavelingen. De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit woningen in open verband op ruime en sterk doorgroende kavels.

5.3 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag omvat het verkavelen van een perceel van ongeveer 55m breed en gemiddeld 90m diep, in 4 kavels voor halfopen bebouwing in eerste orde en een achterliggende kavel voor open bebouwing. Hiertoe zal het terrein ontbost worden. Een restspie ter hoogte van de linker zijdelingse perceelsgrens wordt aan de voortuin van de linker naastgelegen woning toegevoegd. Langs de straat wordt een smalle strook van ruim een meter breed ingelijfd bij het openbare domein zodat de rooilijn op 3.5m uit de as van de voorliggende weg komt te liggen.

De bebouwbare zones voor de 4 aan de straat gelegen kavels zijn ongeveer 8.4m breed en 15m diep (12m op de verdieping). De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimaal 3m en de achtertuinen zijn voor de twee rechter kavels ongeveer 15m diep en voor beide linker kavels ongeveer 22.5m. Aan de linkerzijde van het terrein ligt de 5m brede toegangsweg naar de achtergelegen kavel waarvan de bouwzone (ongeveer 22m bij 22m) steeds minimaal 10m van alle perceelsgrenzen verwijderd blijft. Binnen de bebouwbare zone kan er maximaal 210m² werkelijk bebouwd worden. Voor deze achtergelegen kavel blijft de kroonlijsthoogte beperkt tot 3.5m, terwijl voor de 4 vooraan gelegen kavels de kroonlijsthoogte op maximaal 6m ligt. Een bijgebouw tot 40m² is per kavel toegelaten evenals verhardingen tot 80m².

...

d) De aanvraag ligt aan de rand van en deels in een nog niet geheel ontwikkeld binnengebied, dat volgens het gemeentelijk structuurplan deel uitmaakt van de gehele woonkernzone van Werchter. De aanvraag werd geweigerd om reden van de hypotheek die de verkaveling van het goed zou leggen op de ontwikkeling van het achtergelegen binnengebied. Een binnengebied kan gedefinieerd worden als een gebied dat ingesloten

ligt tussen omliggende bebouwde straten. In het voorliggend geval gaat het om het binnengebied dat ingesloten ligt tussen de straten, Hoogland met de zijtak Bremberg, Hermansstraat, Hogeweg en Hamstraat.

Een binnengebied komt in aanmerking voor ontwikkeling wanneer de structuur hiervan nog voor het grootste gedeelte ongekend is. Wanneer het gebied nog voor een aanzienlijk deel gekenmerkt wordt door onbebouwde percelen en/of onbebouwde delen van percelen (zoals diepe tuinen) is een ontwikkeling nog mogelijk en de structuur nog niet gekend. Voor wat betreft de 'delen van percelen', gaat het dan onder andere over voldoende diepe percelen die ook in functie van de omliggende straten kunnen bebouwd worden of dat al zijn, maar waarbij een afsplitsing mogelijk is met behoud van voldoende leefkwaliteit/gebruiksgenot en tuindiepte voor de bestaande woning, of voldoende diepte voor de realisatie van een bebouwing met een normaal bouwprogramma. Het grotendeels onbebouwde karakter van een mogelijk te ontwikkelen binnengebied houdt niet in dat het om braakliggende terreinen zou moeten gaan. In de meeste gevallen is er een gebruik als tuin, weiland, enz... Eigendomsstructuren worden bij de ruimtelijke beoordeling van de ontwikkelingsmogelijkheden van binnengebieden buiten beschouwing gelaten.

Tevens legt artikel 1.1.4. van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening de basisdoelstellingen van de ruimtelijke ordening vast, waarbij deze gericht is op een duurzame ontwikkeling waarbij de afwegingen ook ten behoeve van de toekomstige generaties worden gemaakt. In alle omstandigheden is het uit ruimtelijk oogpunt aangewezen om binnengebieden die zich ruimtelijk lenen tot bebouwen maximaal te vrijwaren voor de toekomstige generaties, ten voordele van nog niet-aangesneden gebieden.

Bij het voorzien van bouwkavels gelegen aan de rand van een binnengebied en hier gedeeltelijk ook in, dient steeds rekening gehouden te worden met een optimale ordening van dit binnengebied. Deze ordening mag niet in gedrang gebracht worden door de bebouwing aan de omliggende straten. Enkel voorstellen die kaderen in de globale ordening van het gebied kunnen aanvaard worden. In de praktijk zal dit nagenoeg steeds neerkomen op het vormen van minimaal een schets met mogelijke ontwikkelingsvisies voor het gehele binnengebied, zodat ook de wegenis optimaal kan voorzien worden. De aanvraag kan niet los van het aanpalende binnengebied bekeken worden.

Het betreffende terrein en ook het binnengebied komen zowel planmatig (gewestplan) als beleidsmatig (gemeentelijk structuurplan) in aanmerking voor ontwikkeling. De visie hierover dient door de gemeente te worden gepreciseerd. Via de bouw van meerdere woningen rond de zijlus "Bremberg" is de ontwikkeling van het centrale deel van het binnengebied al gerealiseerd. Door de voorziene aftakking van deze aangelegde weg is ook de ontwikkeling en vooral de ontsluiting van het oostelijke deel van het binnengebied voor de toekomst verzekerd. Voor het westelijk deel van het binnengebied, waarin de aanvraag grotendeels gelegen is, werd door de gemeente nog geen visie ontwikkeld. Wel geeft zij in haar weigeringsbeslissing te kennen de mogelijkheid tot het ontwikkelen van dit deel van het binnengebied voor de toekomst open te houden. Dit deel van het binnengebied bestaat uit het te verkavelen perceel en uit delen van andere percelen die reeds bebouwd zijn. Het betreffen vooral diepere en beboste tuinzones bij enkele woningen gelegen aan de omranding van dit binnengebied. Door het voorstel wordt een mogelijke verdere ontwikkeling en de ontsluiting van dit westelijke deel van het binnengebied gehypothekeerd.

Het betrekken van alle in het binnengebied gelegen gronden, ongeacht de eigendomsstructuren, bij een totaalconcept is belangrijk voor een goede uitbouw van de ruimte. Deze werkwijze heeft zijn invloed op de architecturale uitwerking, de opbouw in open, halfopen of gesloten orde, de oriëntatie van de woningen, de ontsluitingswijze, de locatie van het gemeenschappelijk groen... Het formuleren van een overzichtsvisie op de totale ordening van het westelijke deel van het binnengebied, dringt zich op en is noodzakelijk om tot een kwalitatieve invulling te komen. Een particulier initiatief dat vooruitloopt op alle keuzeprocessen die voor dit deel van het woonweefsel van belang zijn, en in voorliggend geval de ontsluiting van nog een klein te ontwikkelen deel van het binnengebied mogelijks hypothekeert, is niet aangewezen.

Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat het een gemiste kans betreft dat er in het verleden geen zijtak in westelijke richting vanaf de centraal in het binnengebied gelegen Bremberg voorzien werd.

e) Op de hoorzitting reikt de gemeente een mogelijke visieschets aan tot ontwikkeling van het binnengebied. Er bestaan wel degelijk mogelijkheden, met inbegrip van de aanleg van een centrale ontsluitingsweg, om het huidige terrein én de omliggende private tuinen te ontwikkelen met een economisch evenwaardig programma. Verder ruimtelijk onderzoek in samenspraak tussen de eigenaar en de gemeente is nodig om tot een ruimtelijk evenwichtige balans te komen van het binnengebied, waarin beide partijen zich kunnen vinden.

f) Het verkavelingsontwerp voorziet in een bijna volledige randafwerking van het binnengebied via 4 kavels voor halfopen bebouwing langs de Hermansstraat. De omgeving wordt vooral gekenmerkt door woningen in open verband. De Hermansstraat behoort volgens het gemeentelijk structuurplan nog tot de woonkernzone van Werchter. De kavelgroottes variëren tussen de 4a26ca en 5a86ca. De omliggende kavels langs de Hermansstraat zijn ruimer. De recentere kavels rond de Bremberg schommelen rond de 5 à 6 are. Wel zijn de voorziene kavels ter ontwikkeling van het grondgebonden wonen met een voldoende ruime tuinzone. Een densere invulling via halfopen eengezinswoningen op minder grote kavels, van een zone die volwaardig deel uitmaakt van de woonkern Werchter, is op de voorgestelde locatie verantwoord.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de voorgestelde kavelindeling hypothekeert de mogelijke ontwikkeling en ontsluiting van het westelijke deel van het achtergelegen binnengebied.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - EERSTE MIDDEL

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij een schending aan van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een gebrek aan de rechtens vereiste feitelijke grondslag.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De enige overweging waarop de deputatie steunt om te besluiten dat de aanvraag niet in aanmerking zou komen voor vergunning is de volgende:

*"De vooropgestelde kavelindeling hypothekeert de mogelijke ontwikkeling en ontsluiting van het westelijke deel van het achtergelegen binnengebied."
(cfr. bestreden besluit p. 4)*

In onderstaande figuur werd het ontwerp van verkaveling ingevoegd in het huidige kadasterplan.

Daarop blijkt duidelijk dat alle percelen rondom het perceel 577x bebouwd zijn en dat er van een binnengebied dat in aanmerking zou komen voor ontwikkeling totaal geen sprake is. Enerzijds is de structuur van het vermeende binnengebied volkomen gekend, het is immers volledig gevormd door bestaande bouwvergunningen en verkavelingsvergunningen. Anderzijds is het betrokken gebied helemaal niet gekenmerkt door een aanzienlijk deel onbebouwde percelen en/of onbebouwde delen van percelen, hetgeen blijkt uit onderstaande figuur.

...

In dit plan valt vooral de aanwezigheid op van de riante bebouwing op de percelen 576f, 577 c2 en 581 x2, die, van Zuid naar Noord gelegen zijn aan de binnenzijde van het te verkavelen terrein.

Uit dit plan valt duidelijk op te maken dat de vergunningverlenende overheid vooral door het afleveren van een vergunning voor de bouw van een riante villa op het perceel kadastraal gekend als nr. 577 c2 de invulling van het binnengebied naar de toekomst toe in grote mate heeft bepaald.

Men kan er immers niet omheen dat de achterzijde van het te verkavelen perceel over zijn volledige breedte paalt aan het perceel waarop, in tweede bouwlijn, de villa staat. Ter hoogte van het te verkavelen perceel kent deze bestaande villatuin bovendien een versmalling. Inname van dit gedeelte van de tuin van deze bestaande villa wegnemen

Verder blijkt uit het kadasterplan duidelijk dat de ontsluiting van het binnengebied, ook na de verkaveling van het betrokken terrein perfect mogelijk is, onder meer via perceel 574 f, waarlangs het binnengebied in de mate dat daarvan nog sprake kan zijn, kan worden ontsloten.

...

Het bestreden besluit faalt dan ook volledig in zijn motiveringsplicht. Niet alleen wordt op geen enkele wijze aangegeven welk precies de configuratie is en de oppervlakte van het gebied dat via het te verkavelen terrein zou moeten ontsluiten, er wordt tevens voorbijgegaan aan gegevens die kapitaal zijn voor de wijze waarop het zogezegde

binnengebied nog zou kunnen ontwikkeld, en met name de vergunning van een grote woning met riante tuin in tweede bouwlijn, onmiddellijk palend aan het te verkavelen terrein, waardoor dit terrein door drie boven elkaar gelegen grote woonkavels van de rest van het binnengebied is afgesneden.

Uit bovenstaande figuur blijkt overduidelijk dat er meerdere ontsluitingsmogelijkheden zijn in het kader van een toekomstig project. Een ontsluiting via het perceel 574f is bijvoorbeeld veel meer voor de hand liggend, zij het alleen al wegens de reeds bestaande perceelsconfiguratie. Verder zijn er mogelijkheden via percelen 577e² en 574f die op zijn minst evenwaardig zijn aan een ontsluiting via het perceel van verzoekster.

In haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gaf de gemeente Rotselaar bovendien duidelijk aan hoe het binnengebied Bremberg dient te worden ontsloten :

"Het binnengebied "Bremberg" is eveneens buiten het centrum van Werchter gelegen, en ligt tussen de Hogeweg, Hermansstraat , Hoogland en Hamstraat; Het gebied is circa 3.3 ha groot. Ontsluitingsmogelijkheid zijn er via de Hogeweg, Hoogland of de Hamstraat" (GRS, Deel I, p. 58)

Hoewel aldus de Hermansstraat in het GRS uitdrukkelijk wordt genoemd als straat die het binnengebied wordt afgezoomd, wordt deze straat als enige niet genoemd als straat waarlangs het gebied kan worden ontsloten. Een verkaveling langsheen deze weg tegenhouden, net omdat het binnengebied langs deze straat zou moeten worden ontsloten, is dan ook te gek.

Bovendien bepaalt het bestreden besluit, dat het volledige advies van de PSA overneemt, uitdrukkelijk dat "het een gemiste kans betreft dat er in het verleden geen zijtak in westelijke richting vanaf de centraal in het binnengebied gelegen Bremberg voorzien werd" (Cfr. besluit p. 4).

Het is dan ook een raadsel waarom het afleveren van de verkavelingsvergunning ervoor zou zorgen dat de ontwikkeling en ontsluiting van het -onbestaande- binnengebied zou worden gehypothekeerd.

Door de vergunning te weigeren op basis van het al te vage en niet op een correcte feitelijke inschatting van de bestaande toestand gebaseerde motivering dat de voorgestelde kavelindeling de mogelijke ontwikkeling en ontsluiting van het westelijke deel van het achtergelegen binnengebied hypothekeert, schendt het bestreden besluit dan ook de in het middel aangehaalde bepalingen.

...

De verwerende partij repliceert:

" ...

Art. 4.7.2. §1 VCRO luidt als volgt : (...)

Verzoekende partij toont niet aan op welke wijze deze bepaling wordt geschonden. In de mate dat het middel gebaseerd is op de schending van deze bepaling, is het derhalve onontvankelijk.

...

Het staat ontegensprekelijk vast dat het bestreden besluit handelt over het westelijk deel van het binnengebied ingesloten door de straten Hogeland, Hermansstraat, Hamstraat en

Hoogland met de zijtak Bremberg. Binnen deze straten ligt een binnengebied over verscheidene kadastrale percelen, waarvan het perceel van de aanvragers één van de grotere percelen is. Op de andere percelen bevinden zich heel wat tuinen, die, zowel volgens de gemeente als volgens verwerende partij, met behoud van voldoende leefkwaliteit, van de bestaande percelen kunnen afgesplitst en ontwikkeld worden. In die zin geven de kadastrale plannen, zoals gekopieerd in het verzoekschrift een verkeerd beeld. Beter is het in deze context te verwijzen naar de (lucht-)foto's die zich in het dossier bevinden en waaruit blijkt dat een ruim deel van het binnengebied een vrij homogeen gebied vormt. Het gaat hier om een gebied dat (recent, nl. minder dan 22 jaar) bebost is.

Met name het perceel 577c2 is, in tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, perfect geschikt om deels verder te ontwikkelen, zonder noemenswaardig verlies van leef- of woonkwaliteit.

Er kan niet ontkend worden dat, zoals verzoekende partij beweert, het binnengebied ook via andere percelen zou kunnen ontsloten worden, maar dergelijk argument gaat voorbij aan de essentie van het standpunt van de deputatie. Dat komt er immers op neer dat door het inwilligen van de huidige verkavelingsaanvraag de mogelijke toekomstige ontwikkeling van het binnengebied ernstig gehypothekeerd wordt, terwijl er andere mogelijkheden zijn die tegelijkertijd voor de verzoekende partijen een mogelijkheid tot verkaveling bieden (die economisch gelijkwaardig is aan de voorliggende aanvraag) én interessante toekomstige ontwikkelingen mogelijk maken, waarbij het binnengebied bijvoorbeeld langs meerdere percelen zou kunnen ontsloten worden. In dat verband wenst verwerende partij andermaal uitdrukkelijk te verwijzen naar het bestreden besluit, meer bepaald naar de overweging onder punt e : (...)

Daarnaast vermeldt de deputatie het bestaan van schetsen vanwege de gemeente, die trouwens ook kunnen teruggevonden worden in het administratief dossier (deel II, stuk 3), en waarop diverse alternatieven vermeld zijn.

Op te merken en te betreuren valt bovendien dat de verzoekende partijen de voorkeur geven aan een juridische procedure boven een overleg met de gemeente om tot een constructieve en duurzame oplossing te komen.

Alleszins heeft de verwerende partij de weigering van de verkavelingsvergunning afdoende gemotiveerd.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

In een eerste middel haalt de verzoekende partij de schending aan van art. 4.7.2. §1 VCRO, schending van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en uit het gebrek aan de rextens vereiste feitelijke grondslag.

Verzoekende partij klaagt er zich over dat zij niet weet wat er in het stedenbouwkundig besluit juist bedoeld wordt met het westelijk deel van het achtergelegen binnengebied.

Deze bewering van de verzoekende partij kan evenwel niet ernstig genomen worden;

In het bestreden besluit wordt immers uitvoerig weergegeven dat het betrokken binnengebied gevormd wordt door de straten Hoogland met de zijtak Bremberg, Hermansstraat, Hogeweg en Hamstraat en wordt verder gespecificeerd dat via de bouw van meerdere woningen rond de zijtak Bremberg de ontwikkeling van het centrale deel van het binnengebied al gerealiseerd is en dat door de voorziene aftakking van deze aangelegde weg ook de ontwikkeling en vooral de ontsluiting van het oostelijk deel van het binnengebied voor de toekomst verzekerd is.

Dit blijkt duidelijk uit de luchtfoto afgedrukt uit Google Maps (stuk 1) waarin de Bremberg met de uitstulping naar het oostelijk deel duidelijk is weergegeven zodat het meteen duidelijk is wat de Deputatie bedoelt met het westelijk deel zijnde de beboste zone gelegen tussen de Hermansstraat, Hogeweg, Hoogland en Bremberg.

Bovendien blijkt uit de verdere argumentatie van het eerste middel dat de verzoekende partij zeer goed weet welk binnengebied de Deputatie voor ogen had zodat dit onderdeel van het eerste middel feitelijke grondslag mist;

Volledig ten onrechte gaat bovendien de verzoekende partij in het eerste middel ook voorhouden dat het binnengebied niet zou kunnen worden ontwikkeld nu de ordening daar reeds volledig gekend is.

Ook deze bewering mist feitelijke grondslag nu uit de luchtfoto van Google Maps (stuk 1) duidelijk blijkt dat de beboste zone nog zeer aanzienlijk is en in se voor bebouwing in aanmerking zou komen, weze het via afscheiding van delen van bestaande percelen.

Het college kan dan ook zeker niet akkoord gaan met de voorliggende verkavelingsaanvraag temeer daar zij op de hoorzitting van de Deputatie zelf een alternatief verkavelingsontwerp heeft voorgesteld (stuk 2) waarbij sprake is van een centrale weg en waarbij tevens aan de Hermansstraat voorzien is in 2 open bebouwingen en eveneens achtergelegen woningen doch waarbij een centrale toegangsweg wordt voorzien zodat het achterliggende gebied volledig kan ontsloten worden.

Ook de Deputatie is om die reden de mening toegedaan dat de verkavelingsaanvraag diende geweigerd te worden nu zij een verdere ontsluiting van het achtergelegen gebied langs die zijde onmogelijk maakt.

De verkavelingsaanvraag werd dan ook terecht geweigerd om reden van de schending van de goede ruimtelijke ordening nu het de taak is van de vergunningverlenende overheid om te waken over de goede ruimtelijke ordening.

Bovendien weze opgemerkt dat uw Raad ter zake slechts een marginale toetsingsbevoegdheid heeft en zich geenszins in de plaats mag stellen van de vergunningverlenende overheden.

Uw Raad kan slechts optreden indien zij de mening is toegedaan dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou zijn in die zin dat geen enkele andere vergunning verlenende overheid in dezelfde omstandigheden geplaatst tot een gelijkaardige beslissing zou komen;

In casu spreken de feiten evenwel voor zich en is de luchtfoto van Google Maps zeer duidelijk. Wanneer het verkavelingsplan er langs wordt gelegd blijkt duidelijk dat het volledige binnengebied niet meer kan omsloten worden via de Hermansstraat.

De eventuele andere mogelijke ontsluitingswegen waarvan sprake in het verzoekschrift tot nietigverklaring bijvoorbeeld via het perceel 574F zijn ter zake niet relevant en maken geen deel uit van de verkavelingsaanvraag en kunnen derhalve geen beoordelingsgrond vormen voor de vergunningverlenende overheid als ontsluitingsalternatief voor het binnengebied. Het is integendeel bij de beoordeling van de concrete verkavelingsaanvraag waarbij een ontsluiting van een binnengebied langs een bepaalde zijde volledig geblokkeerd wordt dat ze dient te waken over de goede ruimtelijke ordening en in het kader van de goede ruimtelijke ordening eventueel een aanvraag dient te weigeren.

*Het eerste middel is dan ook volstrekt ongegrond;
...*

De verzoekende partij dupliceert:

*“ ...
In haar antwoordnota doet verwerende partij gelden dat de kadastrale plannen "een verkeerd beeld" geven. Immers de tuinen zouden van de bestaande percelen kunnen afgesplitst en ontwikkeld worden met behoud van voldoende leefkwaliteit. Verwerende partij houdt het echter bij een bewering. Zij toont niet aan waarom het perceel 577c2 "in tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, perfect geschikt om deels verder te ontwikkelen, zonder noemenswaardig verlies van leef- of woonkwaliteit" is. Indien de tuin van perceel 577c2 wordt "afgesplitst" maakt dit vanzelfsprekend een verlies van leef- of woonkwaliteit uit voor de villa in tweede bouwlijn. Hetzelfde geldt overigens voor de andere percelen die deel zouden uitmaken van het vermeende binnengebied.*

Bovendien ziet verzoekster helemaal niet in waarom een kadastraal plan een verkeerd beeld zou scheppen op de bestaande percelen met de tuinen. Inderdaad, uit het kadastraal plan vallen 1) de perceelsgrenzen af te leiden, 2) de bestaande bebouwing, en 3) de ruimte die op een perceel overblijft na het "afsplitsen" van een tuin.

Het is daarentegen eerder de luchtfoto die een verkeerd beeld schept. Hieronder een luchtfoto zonder en vervolgens mét aanduiding van perceel 577x en aanduiding van de op de luchtfoto onzichtbare, doch aanwezige bebouwing.

*...
Inderdaad, ook na vergelijking met de luchtfoto is totaal onduidelijk welk binnengebied er na verwezenlijking van de verkaveling niet meer te ontwikkelen zou zijn.*

Voor wat betreft "de essentie van het standpunt van de deputatie" merkt verzoekster met klem op dat, anders dan verwerende partij laat uitschijnen, het helemaal geen rechtvaardiging is voor het gebrek aan motivering in het bestreden besluit dat er eventuele andere "mogelijkheden tot verkaveling" zouden bestaan, die de deputatie en de gemeente blijkaar meer genegen zijn.

Dit neemt immers helemaal niet weg dat niet gemotiveerd wordt waarom het afleveren van de verkavelingsvergunning ervoor zou zorgen dat de ontwikkeling en ontsluiting van het -onbestaande- binnengebied zou worden gehypothekeerd. Verder geeft overigens ook verwerende partij uitdrukkelijk aan dat ontsluiting van het vermeende binnengebied via andere percelen perfect mogelijk is.

Het hoeft geen betoog dat de ontsluiting van het binnengebied uiteraard onlosmakelijk verbonden is met de ontwikkeling ervan.

Verwerende partij stelt in haar antwoordnota:

"De ligging van haar perceel in woongebied geeft verzoekende partij niet de absolute vrijheid dit perceel te verkavelen zoals het haar (en haar alleen) het beste uitkomt.

(...)

Ze wenst haar ruime en interessante perceel volledig onafhankelijk van mogelijke toekomstige ontwikkelingen op aanpalende percelen in de onmiddellijke omgeving, te verkavelen."

Het is overduidelijk dat de vergunningverlenende overheid blijkbaar voornamelijk het "ruime en interessante" perceel van verzoekster graag anders ingevuld ziet. Door zich bij de weigering van de vergunning evenwel enkel te steunen op de vermeende hypothekering een onbestaand binnengebied dat in de antwoordnota overigens nog steeds niet concreet afgebakend wordt, schendt het bestreden besluit de in het middel aangehaalde bepalingen.

Het middel is gegrond.

*Voor wat betreft de ingeroepen schending van art. 4.7.2.§1 VCRO wenst verzoekster te verduidelijken dat dit een materiële vergissing betreft in het beroep tot nietigverklaring. Het gaat uiteraard om artikel 4.7.23, §1 VCRO waarin tevens de motiveringsplicht vervat is. Dit blijkt overigens uit de uiteenzetting van het middel, waarin met geen woord over de bijzondere procedure wordt gerept.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de bestreden beslissing is gesteund op het enig weigeringsmotief dat "de voorgestelde kavelindeling (...) de mogelijke ontwikkeling en ontsluiting van het westelijke deel van het achtergelegen binnengebied (hypothekeert)".

De verzoekende partij voert, samengevat, aan dat er om meerdere redenen geen sprake is van een binnengebied dat voor ontwikkeling in aanmerking zou komen, dat ook niet wordt aangegeven welke de precieze configuratie zou zijn en de oppervlakte van dit gebied en dat er meerdere ontsluitingsmogelijkheden zijn "in het kader van een toekomstig project".

2.

In het bestreden besluit wordt aangegeven dat het "gaat (...) om het binnengebied dat ingesloten ligt tussen de straten, Hoogland met de zijtak Bremberg, Hermansstraat, Hogeweg en Hamstraat". Verder in de bestreden beslissing wordt dit binnengebied het "westelijk deel van het binnengebied" genoemd, dat onderscheiden wordt van het "centrale deel" waarvan de ontwikkeling reeds is gerealiseerd via de bouw van meerdere woningen rond de zijlus "Bremberg" en van het "oostelijk deel" waarvan de ontwikkeling en ontsluiting is verzekerd door de voorziene aftakking van de "Bremberg". Verder wordt nog aangegeven dat "het een gemiste kans betreft dat er in het verleden geen zijtak in westelijke richting vanaf de centraal in het binnengebied gelegen Bremberg (werd) voorzien (...)".

Het westelijk deel van het binnengebied bestaat volgens de bestreden beslissing “uit het te verkavelen perceel en uit delen van andere percelen die reeds bebouwd zijn” en het betreft “vooral diepere en beboste tuinzones bij enkele woningen gelegen aan de omranding van het gebied”.

Ondanks de voorgaande gegevens moet met de verzoekende partij vastgesteld worden dat het allerm minst duidelijk is welke delen van welke percelen de verwerende partij precies viseert in het bestreden besluit. Welke delen van percelen, samen met het perceel dat betrokken is in de aanvraag van de verzoekende partij, het westelijk binnengebied zouden uitmaken, blijkt niet uit de bestreden beslissing. Zoals de verzoekende partij terecht stelt wordt het perceel van de verzoekende partij (577x) afgescheiden van de meer achterliggende percelen door de percelen 577c2 en 581x2, die bebouwd zijn. Het is niet duidelijk hoe een deel van deze percelen zou kunnen beschouwd worden als een “mogelijk te ontwikkelen” binnengebied. Het is overigens evenmin duidelijk hoe en welke delen van de meer achtergelegen percelen kunnen beschouwd worden als een “mogelijk te ontwikkelen” binnengebied. De bestreden beslissing verschaft op dat punt geen duidelijkheid. Evenmin overigens als de antwoordnota van de verwerende partij waarin louter wordt beweerd dat het perceel 577c2 perfect geschikt is om “deels verder te ontwikkelen”.

De “mogelijke visieschets” van de gemeente, neergelegd op de hoorzitting, waar de verwerende partij naar verwijst in de bestreden beslissing en door de tussenk omende partij wordt voorgelegd bij haar schriftelijke uiteenzetting, verschilt van de “schetsen van de gemeente” waar de verwerende partij naar verwijst in de antwoordnota (deel II van het administratief dossier). Het stuk dat door de tussenk omende partij wordt voorgelegd betreft een schets van verkaveling van het perceel van de verzoekende partij, met een wegnis met een breedte van 8 meter dwars op de Hermanstraat. Het “mogelijk te ontwikkelen binnengebied” wordt op deze schets niet aangeduid. Deel II van het administratief dossier bevat een aantal plannen en luchtfoto’s, waarbij het echter niet duidelijk is welk stuk een schets zou inhouden van een mogelijke visie van de gemeente.

Het is met andere woorden niet duidelijk welke gronden het binnengebied uitmaken die de verwerende partij viseert in het bestreden besluit en hoe die gronden mogelijks zouden kunnen ontwikkeld worden als bouwgronden, waardoor het evenmin duidelijk is hoe de verwerende partij er toe komt te stellen dat “de voorgestelde kavelindeling (...) de mogelijke ontwikkeling en ontsluiting van het westelijke deel van het achtergelegen binnengebied (hypothekeert)”. Des te meer, nu de verwerende partij in de antwoordnota zelf stelt dat er niet kan ontkend worden dat “het binnengebied ook via andere percelen zou kunnen ontsloten worden”.

3.

De conclusie van het voorgaande is dat noch uit het bestreden besluit, noch uit de gegevens van het administratief dossier blijkt dat het weigeringsmotief steunt op feitelijke en in rechte aanvaardbare gegevens.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ROTSELAAR is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 augustus 2013, waarbij aan de verzoekende partij de verkavelingsvergunning wordt geweigerd voor het verkavelen van een terrein in 5 bouwkavels waarvan 4 kavels voor halfopen bebouwing en 1 kavel voor halfopen bebouwing op een perceel gelegen te Rotselaar, Hermanstraat 5, 7A, 7B, 7C en 7D en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie 2, perceelnummer 577x.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 mei 2015, 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