

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 23 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0904
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0302-A

Verzoekende partijen	1. de heer Jan VANDE PITTE 2. de heer Marc BOTTERMAN vertegenwoordigd door advocaat Robin SLABBINCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 8 januari 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 november 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter van 19 juni 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de bvba LS CONSTRUCT, hierna 'de aanvrager' genoemd, onder voorwaarden een vergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in negen kavels voor gesloten of halfopen bebouwing met nieuwe wegenis op de percelen gelegen te 9880 Aalter, Houtem 31, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 772p en 784g.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota in en bezorgt het administratief dossier. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 februari 2019.

Advocaat Robin SLABBINCK voert het woord voor de verzoekende partijen.
Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

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

III. FEITEN

De aanvrager dient op 23 januari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “9 kavels voor halfopen en gesloten bebouwing” op de percelen gelegen te 9880 Aalter, Houtem 31.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter heeft op 19 december 2016 een vergunning geweigerd voor een gelijkaardige (maar niet identieke) aanvraag (de afstand van de bouwzones op de loten 7 en 8 tot de achterste perceelsgrenzen van de eigendom van de verzoekende partijen is anders dan in de vorige aanvraag).

De percelen liggen, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Eeklo - Aalter’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 24 maart 1978, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 februari tot en met 15 maart 2017, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeenteraad van Aalter keurt op 10 april 2017 en 11 september 2017 het wegtracé goed.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 12 juni 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter verleent op 19 juni 2017 als volgt onder voorwaarden een verkavelingsvergunning aan de aanvrager:

“ ...

Advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Gelet op het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 12 juni 2017;

...

Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat liep van 14 februari 2017 tot en met 15 maart 2017. Gedurende het openbaar onderzoek werden er twee bezwaren ingediend. De argumenten in de bezwaarschriften zijn identiek en kunnen als volgt worden samengevat:

-het verkavelingsontwerp meldt dat geen markante reliëfwijzigingen worden uitgevoerd.

De bezwaarindieners zijn het hiermee niet eens;

-er wordt gesteld dat er in de onmiddellijke omgeving geen braakliggende of in de toekomst te ontwikkelen zones te vinden zijn;

-de bepalingen opgenomen in de mer-screeningsnota worden niet bijgetreden;

-de aan te leggen weg is te smal voor vrachtwagenverkeer;

-het draaipunt op het einde van de weg ligt te dicht bij de aan te leggen groenzone en kan niet als speelzone worden gebruikt;

-de kwaliteit van de leefomgeving is minimaal; de loten zijn te klein, de weg is te smal, er wordt onvoldoende groen voorzien;

-inplanting van de bijgebouwen in de tuinzone, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ontbreekt, voor de loten 7 en 8 kan niet akkoord worden gegaan met een inplanting ter hoogte van de perceelsgrens eigendom bezwaarindieners;

-de bebouwingsdichtheid staat in schrik contrast met de directe en ruimere omgeving;

-onduidelijkheid over de gebruikte terminologie in de motiveringsnota: overstromingsgebied/ infiltratiegebied;

-de bouwhoogtes kunnen niet worden aanvaard, de verkaveling is te klein voor woningen met een kroonlijsthoogte van 4 m en een nokhoogte van 11 m, de bouwvrije afstand van 4 m voor de loten 7 en 8 is onvoldoende en zal zorgen voor schaduw en inkijk op de aanpalende eigendommen;

-verwijzing naar de motivering betreffende de weigering van een eerste verkavelingsaanvraag.

Evaluatie van de bezwaren:

Voorliggend verkavelingsontwerp komt tegemoet aan de opmerkingen geformuleerd in de weigeringsbeslissing van 19 december 2016.

De weg eindigt op een draaipunt met aansluitend een groenzone die op eenzelfde niveau liggen. De nieuwe weg ontsluit zes woningen. Er valt een geringe verkeersdruk langs de weg te verwachten. De weg wordt kindvriendelijk aangelegd maar kan ook door vrachtwagens, indien nodig (brandweer, verhuizingen), gebruikt worden. Ter hoogte van de aansluiting op de bestaande weg Houtem wordt een inzamelpunt voor het ophalen van huisvuil ingericht.

De inplanting van de woningen op de loten 7 en 8 gebeurt op minimum 4 m van de perceelsgrens, de kroonlijsthoogte wordt voor deze woningen beperkt tot 4 m.

Het ontwerp voorziet voor de RWA-leiding een infiltratiebuis van diameter 800 mm zodat er voldaan wordt aan de bepalingen van de gewestelijke verordening op hemelwater. Ter hoogte van de aansluiting op Houtem wordt een overstortconstructie voorzien met een wervelventiel. Op lot 9 wordt de drainagebuis komende van de aanpalende verkaveling doorgetrokken tot de RWA-riolering. Op de loten 7 en 8 wordt een drainagebuis voorzien die aangesloten wordt op de RWA-riolering. Voorliggende verkaveling betreft een inbreiding van een ingesloten niet-ontwikkeld woongebied, gelegen in de onmiddellijke nabijheid van de stationsomgeving. Zowel de lotenindeling, de inplanting en de vormgeving van de woningen als de aanleg van het openbaar domein sluiten aan bij de ontwikkeling van de stationsomgeving. Er is voldoende ruimtelijke samenhang en de ruimtelijke kwaliteit wordt voldoende gewaarborgd. Het verkavelingsproject sluit aan bij de visie betreffende ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende decennia waarbij onder meer gestreefd wordt naar het stopzetten van bijkomend ruimtebeslag. De ingediende bezwaarschriften worden niet bijgetreden.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

Het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, sluit aan bij de stationsomgeving en heeft een oppervlakte van 3.420,83 m². De verkaveling betreft een invulling van een woongebied en is gelegen op 500 m van het station van Aalter. Het betreft twee percelen, waarvan één is bebouwd met een vrijstaande woning en één in gebruik als weide met een oude landbouwloods. Het terrein is gelegen aan de voldoende uitgeruste weg Houtem.

De directe omgeving kenmerkt zich door een vrij dichte bebouwing van eengezinswoningen opgericht in een open tot een halfopen bebouwingspatroon.

De bestaande bebouwing op de percelen wordt gesloopt. De aanvraag behelst de aanleg van een nieuwe doodlopende weg waarlangs zes bouwloten ontsloten worden. Drie bouwloten zijn gelegen aan de bestaande weg Houtem. De oppervlakte van de loten varieert tussen de 208,13 m² en de 395 m². De nieuwe weg heeft een breedte van 8,50 m en wordt uitgevoerd in KWS-verharding van 5,50m met aan één zijde een grasstrook met een tweetal bomen en aan de andere zijde een zone met een groenbeplanting. Het draaipunt wordt uitgevoerd in betonstraatstenen, op het eind wordt een grasplein aangelegd.

De nieuwe woningen worden opgericht in groepen van twee, drie of vier geschakelde bouwvolumes. De bouwlijn wordt aangeduid op het grafisch plan. De bouwvrije zijtuinstrook bedraagt minimaal 3 m, voor de loten 7 en 8 bedraagt de zijtuinstrook 4 m.

De bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping bedraagt maximaal 12 m. De woningen bestaan uit anderhalve bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 5 m en een nokhoogte van 11 m. Voor de loten 7 en 8 is de maximale kroonlijsthoogte beperkt tot 4 m.

De woningen worden afgewerkt met een dak met een helling van minimum 30° en maximum 50°.

Bij geschakelde woningen wordt het gabariet op elkaar afgestemd. De eerste vergunde woning zal hierbij bepalend zijn. In de tuinzone kunnen afzonderlijke bijgebouwen worden geplaatst met een maximale oppervlakte van 12 m² en een kroonlijsthoogte van maximaal 3 m. De inplanting gebeurt achter de woning op minimum 1 m van de perceelsgrenzen.

Vijvers en/of zwembaden zijn enkel toegestaan indien er geen bijgebouw geplaatst wordt en zolang de inplanting gebeurt op minimum 2 m van de kavelgrenzen. De verhardingen worden beperkt tot de opritten en toegangen en worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

Het openbaar onderzoek gaf aanleiding tot twee bezwaarschriften die niet worden bijgetreden. Eandis verleende een gunstig advies.

De nieuwe verkaveling betreft een inbreiding van een niet-ontwikkeld ingesloten woongebied dat aansluit bij het station en het centrum van Aalter. De stationsomgeving kenmerkt zich momenteel door een inbreidingsproject van woningen (een- en meergezinswoningen), handelszaken en kantoren. Het project betekent een gepaste verwevenheid van functies gelegen aan de spoorlijn. Het verkavelingsontwerp sluit qua concept volledig aan op deze invulling. De bouwloten zijn voldoende ruim en de inplanting ten opzicht van het openbaar domein en de aanpalende eigendommen kan worden aanvaard. De woonoppervlakte van de nieuwe woningen voldoet aan de hedendaagse

kwakeitsnormen. De ontwikkeling van (bijkomende) woongelegenheiden gebeurt op een aanvaardbare wandel- en fietsafstand van een voldoende pakket van basisvoorzieningen.

De omgeving is beweegvriendelijk ingericht en nodigt uit tot beweging, sport en spel. Het verkavelingsontwerp getuigt van een intensiever ruimtegebruik en sluit aan bij de visie van de overheid betreffende de evolutie van steden en dorpen en het ruimtebeslag. De aanvraag is voor vergunning vatbaar. De bebouwing op de percelen dient gesloopt te worden vóór de verkoop van de loten.

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen:

Het college van burgemeester en schepenen kan zich aansluiten bij dit advies en maakt dit als het hare. De verkavelingsvergunning kan worden verleend.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 19 JUNI 2017 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan bvba LS construct, Ijzerstraat 19, 9880 Aalter.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

...

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 29 juli 2017 elk afzonderlijk administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 september 2017 als volgt de administratieve beroepen in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren:

“ ...

2 Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied en er worden geen waterproblemen vermeld.

Uitgangspunt binnen het ontwerp van de verkaveling is om de druk op het bestaande regenwatersysteem niet te verhogen. De verkaveling wordt zodanig ingericht dat alle afstromende regenwater afwatert naar een voldoende ruime infiltratieleiding met overstortconstructie en wervelventiel in geval van calamiteiten. Het betreft een watersysteem dat maximaal inzet op buffering en infiltratie van regenwater.

Aan de hand van grondwaterstanden wordt niet aangetoond dat infiltratie mogelijk is.

Gelet op de hoogteligging van de RWA-leidingen, op een gemiddelde diepte van 1,5 m onder het maaiveld, bestaat een gegronde twijfel over de goede werking van het vooropgestelde infiltratieprincipe.

Om hier aan tegemoet te komen wordt door de gemeente Aalter een hele lijst aan voorwaarden opgelegd. Dergelijke uitgebreide voorwaarden worden niet bijgetreden en gaan voorbij aan de bepalingen van artikel 4.2.19 van de VCRO. De voorwaarden om de

volledige RWA-afvoer te herwerken, bestaande maaiveldhoogte aan te houden en de aanleghoogte van de weg te verlagen zijn niet beperkt en onvoldoende precies. Verder dient opgemerkt dat voorwaarden om drainage leidingen (noodzakelijk om wateroverlast tegen te gaan op aanpalende percelen) te vervangen door open grachten, onvoldoende precies zijn en een invloed hebben op de uitvoering van de verkaveling inzake bouwvrije stroken.

Uit dit alles dient besloten dat op basis van de voorgebrachte plannen het niet duidelijk is of de voorgestelde werken niet van deze aard zijn dat ze het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies niet in het gedrang brengen. De hieromtrent geformuleerde opmerkingen worden bijgetreden. Tevens dient opgemerkt dat volledig correct wordt opgemerkt dat de aanvraag geen duidelijkheid brengt omtrent de hoogteligging van de verkaveling ten overstaan van de aanliggende percelen.

De doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid worden geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets niet doorstaat.

...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

De aanvraag betreft de realisatie van een verkaveling met 9 loten voor ééngezinswoningen deels langs een nieuw aan te leggen insteekweg en deels langs bestaande wegenis. De bestaande invulling bestaat uit een woning, een loods en achterliggend weiland.

Gelet op de oppervlakte van de bouwplaats en de ligging van de bouwplaats, binnen de kern van Aalter en in de onmiddellijke omgeving van het station, kan de realisatie van een verdichtingsproject aanvaard worden op voorwaarde dat deze kwalitatief wordt geïntegreerd binnen het bestaande weefsel.

De voorgestelde ontwikkeling langs de bestaande weg Houtem geeft geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren, kadert in functie van een optimaal ruimtegebruik en integreert zich op een voldoende wijze binnen het bestaande straatbeeld langs de weg Houtem. Deze kavels zijn voldoende ruim om de oprichting van een kwalitatieve woning mogelijk te maken rekening houdende met de algemeen gangbare inrichtingsprincipes met een voldoende zijdelingse bouwvrije strook en achterliggende tuinzone.

De inrichting van het achterliggende gedeelte geeft wel aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren.

Dit achterliggend gedeelte is volledig gelegen in tweede bouwzone en wordt via een nieuwe insteekweg ontsloten naar de weg Houtem. Langs nagenoeg alle zijden paalt dit achterliggende aan de tuinzone bij bestaande woningen langs de weg Houtem.

Voor de inrichting van dergelijk gebied is het aanhouden van een voldoende afstand tot de perceelsgrens / aanliggende tuinzones aangewezen. Algemeen gangbaar hierbij is dat in dergelijke gevallen een bouwvrije afstand van 10 m wordt aangehouden. Op deze manier wordt erover gewaakt dat er geen conflictzones ontstaan tussen de verschillende woningen / bouwzones door een te beperkte tussenafstand. Voorliggend project voldoet hier niet aan en voorziet bij de kavels 7 en 8 een bouwvrije strook van amper 4 m.

Dergelijke afstand is ontoereikend rekening houdende met de inplanting en tuinzone bij de aldaar bestaande woningen Houtem 43 en 45. Deze woningen hebben elk een tuinzone met een diepte van 11 à 12 m en worden bezwaard met een nieuwe bouwzone op amper 4 m afstand. De hieromtrent geformuleerde bezwaren worden bijgetreden.

Uit voorliggende dient besloten dat de voorliggende aanvraag de goede ruimtelijke ordening schaadt en leidt tot een bebouwingstoestand waarbij de ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt overschreden.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen voor inwilliging vatbaar zijn.

Verkavelingsvergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 10 oktober 2017 wiligt de verwerende partij de administratieve beroepen op 9 november 2017 niet in en verleent, volgens ingediend plan en onder voorwaarden, als volgt een verkavelingsvergunning:

“ ...

2. Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied en er worden geen waterproblemen vermeld.

Uitgangspunt binnen het ontwerp van de verkaveling is om de druk op het bestaande regenwatersysteem niet te verhogen. De verkaveling wordt zodanig ingericht dat alle afstromende regenwater afwatert naar een voldoende ruime infiltratieleiding met overstortconstructie en wervelventiel in geval van calamiteiten. Het betreft een watersysteem dat maximaal inzet op buffering en infiltratie van regenwater.

Aan de hand van grondwaterstanden wordt niet aangetoond dat infiltratie mogelijk is, gelet op de hoogteligging van de RWA-leidingen, op een gemiddelde diepte van 1,5 m onder het maaiveld, is het vooropgestelde infiltratieprincipe onzeker.

Om hier aan tegemoet te komen wordt door de gemeente Aalter passende voorwaarden opgelegd.

De aanvrager stelt: “De verminderde infiltratieoppervlakte wordt voldoende gecompenseerd conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van 5 juli 2013.

- Afvalwaterbehandeling: er is gescheiden afvoer van afval en hemelwater op het openbaar domein. Het DWA-afvoerleidingsnet wordt gravitair aangelegd, diameter 250mm met een minimale helling zodat een zelfreinigend effect van het net is verzekerd volgens berekening van de code van goede praktijk.

- Het afstromend hemelwater uit de verkaveling wordt gebufferd en infiltreert in de bodem door middel van een betonnen infiltratieleiding met een diameter van 800 mm.

Bij de berekening van de infiltratieoppervlakte en buffercapaciteit werd rekening gehouden met de volledige verharde oppervlakte van de openbare wegenis en 80 m² per lot van de verkaveling conform de hemelwaterverordening (250m³/ha afstromende oppervlakte).

Conform artikel 2 van de algemene voorwaarden bouwprojecten, zal het ontwerp rekening houden met de lokale grondwaterstand en effectieve infiltratiecapaciteit van de ondergrond. Aangezien de leiding op een gemiddelde diepte van 1.50m onder het maaiveld ligt, is de infiltratiecapaciteit op dit moment inderdaad onzeker. Echter voorafgaand aan de uitvoering zal de doorlatendheid van de bodem en de stand van het grondwater proefondervindelijk worden bepaald. De effectieve infiltratiecapaciteit zal dan worden berekend en de proefresultaten zullen aan het gemeentebestuur worden overgemaakt.

De RWA-leiding wordt uitgerust met een wervelventiel in functie van vertraagde afvoer, zodat het bufferend vermogen verzekerd blijft. Het hemelwater dat niet infiltreert wordt gecontroleerd vertraagd afgevoerd aan een maximaal lozingsdebiet van 10l/s/ha. Om het risico te vermijden dat grondwater afgevoerd wordt, zal de leiding op maximale hoogte aangelegd worden en de onderzijde van de infiltratiebuis zal niet geperforeerd zijn. De RWA-leiding zal vlak gelegd worden om maximale infiltratie toe te laten.

Om wateroverlast op aanpalende percelen te vermijden voorziet het ontwerp de aanleg van een open gracht voor het opvangen van het oppervlaktewater en dit omwille van de zichtbaarheid van deze gracht voor inspectie in tegenstelling tot drainagebuizen visueel minder opvallen en waarbij de onderhoudsvoorwaarden gemakkelijker geschonden worden. Ook omwille van het effect op duurzaamheid en positieve effecten van open water, werd voor het systeem van de open gracht gekozen.

Er is in de bestreden beslissing en de daarin vermelde voorwaarden dus zeer wel rekening gehouden met het integraal waterbeleid. Het feit dat een aantal concrete aspecten bekeken worden op het stedenbouwkundig vergunningsniveau is volgens het aangehaalde arrest van de RvVb aanvaardbaar. ...”

Deze argumentatie wordt bijgetreden.

Uit dit alles en onder die voorwaarden kan besloten dat op basis van de voorgebrachte plannen het duidelijk is dat de voorgestelde werken niet van die aard zijn dat ze het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies in het gedrang zullen brengen.

De doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de VCRO.

De aanvraag betreft de realisatie van een verkaveling met 9 loten voor ééngezinswoningen deels langs een nieuw aan te leggen insteekweg en deels langs bestaande wegenis. De bestaande invulling bestaat uit een woning, een loods en achterliggend weiland.

Gelet op de oppervlakte van de bouwplaats en de ligging van de bouwplaats, binnen de kern van Aalter en in de onmiddellijke omgeving van het station, kan de realisatie van een verdichtingsproject aanvaard worden op voorwaarde dat deze kwalitatief wordt geïntegreerd binnen het bestaande weefsel.

De voorgestelde ontwikkeling langs de bestaande weg Houtem geeft geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren, kadert in functie van een optimaal ruimtegebruik en integreert zich op een voldoende wijze binnen het bestaande straatbeeld langs de weg Houtem. Deze kavels zijn voldoende ruim om de oprichting van een kwalitatieve woning mogelijk te maken rekening houdende met de algemeen gangbare inrichtingsprincipes met een voldoende zijdelingse bouwvrije strook en achterliggende tuinzone.

De inrichting van het achterliggende gedeelte geeft evenmin aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren.

Dit achterliggend gedeelte is volledig gelegen in tweede bouwzone en wordt via een nieuwe insteekweg ontsloten naar de weg Houtem. Langs nagenoeg alle zijden paalt dit achterliggende terrein aan de tuinzone bij bestaande woningen langs de weg Houtem.

Voor de inrichting van dergelijk gebied is het aanhouden van een voldoende afstand tot de perceelsgrens / aanliggende tuinzones aangewezen. Op deze manier wordt erover gewaakt dat er geen conflictzones ontstaan tussen de verschillende woningen /

bouwzones door een te beperkte tussenafstand. Voorliggend project voldoet hier niet aan en voorziet bij de kavels 7 en 8 een bouwvrije strook van 4 m, een afstand die in verhouding staat met de toegelaten kroonlijsthoogte, die beperkt is tot 4m voor deze loten 7 & 8. Dergelijke afstand is wel degelijk toereikend, ook rekening houdende met de inplanting en tuinzone bij de aldaar bestaande woningen Houtem 43 en 45. De hieromtrent geformuleerde bezwaren worden dan ook niet bijgetreden.

Het voorgestelde is vergelijkbaar met andere verkavelingen.

Wel dient als bijkomende voorwaarde opgelegd te worden dat voor de loten 7 en 8 geen bijgebouwen toegestaan worden langs de uiterste (dus weg van de verkaveling) zijdelingse perceelsgrens.

De stationsomgeving, waarbinnen deze aanvraag gelegen is, wordt gekarakteriseerd door een inbreiding met woningen, handelszaken en kantoren, zoals de aanvrager terecht aanhaalt, het project past zich inderdaad in deze tendens in en leidt tot een kwalitatief ruimtelijk rendement, nu een bestaand binnengebied in een woonomgeving aangesneden wordt (bestaande woonvoorraad).

De aanvrager stelt terecht dat er juridisch geen sprake is van een realisatie in tweede bouwlijn, nu er openbare wegenis gecreëerd wordt, waarlangs de woningen zijn gelegen en dat wordt gewerkt met gangbare bouwvrije stroken. Voor de kwestieuze loten 7 en 8 bedraagt de zijtuinstrook 4m, wat betekent dat de afstand tot beroepers meer dan redelijk en gangbaar is, zeker rekening houdend dat de kroonlijsthoogte voor de woningen op de loten 7 en 8 beperkt blijft tot 4m.

Samen met de aanvrager wordt vastgesteld dat er vanuit een zuinig ruimtegebruik niet kan worden aanvaard dat enkel de straatzijde voor ontwikkeling in aanmerking komt. Er kan niet voorbij worden gegaan aan algemene beleidstendenzen op het vlak van het verminderen van het aansnijden van open ruimte buiten het bestaande ruimtebeslag, het verdichten in de kernen, het compacter wonen bij goed ontsloten vervoersassen.

Vlakbij, op 500m ten noorden van het gebied, zijn talrijke gelijkaardige schakelingen aanwijsbaar, waarbij via een organische inbreiding in binnengebieden zijtuinen tegenover achtertuinen geplaatst worden.

Uit voorliggende dient besloten dat de voorliggende aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet schaadt en niet leidt tot een bebouwingstoestand die de ruimtelijke draagkracht van het perceel overstijgt.

De goede plaatselijke aanleg komt niet in het gedrang.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen niet voor inwilliging vatbaar zijn.

Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit, aangevuld met de voorwaarde dat voor de loten 7 en 8 geen bijgebouwen toegestaan worden langs de uiterste (dus weg van de verkaveling) zijdelingse perceelsgrens.

3. Besluit

Artikel 1: *De derdenberoepen ingesteld tegen de beslissing van 19 juni 2017 van het college van burgemeester en schepenen van Aalter houdende verlenen van een voorwaardelijke verkavelingsvergunning, aangevraagd door de bvba LS Construct, worden niet ingewilligd.*

Verkavelingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden:

- Voor de loten 7 en 8 geldt dat geen bijgebouwen toegestaan worden langs de noordwestelijke zijdelingse perceelsgrens.*
- Verder zijn volgende voorwaarden, zoals geformuleerd in het bestreden besluit, eveneens na te leven:*

Het ontwerp van de verkaveling en van de te bouwen constructies moet voldoen aan de geldende regelgeving en aan de algemene voorwaarden opgenomen in de bijlage Algemene voorwaarden bouwprojecten, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 10 april 2017.

Afvalwaterbehandeling

Een gescheiden afvoer van afval en hemelwater op openbaar domein dient te zijn verzekerd. Het DWA afvoerleidingsnet wordt gravitair aangelegd, diameter 250 mm met een minimale helling zodat een zelfreinigend effect van het net is verzekerd volgens de berekening van de code van goede praktijk.

Hemelwaterbehandeling

Het afstromend hemelwater uit de verkaveling wordt gebufferd en infiltreert in de bodem door middel van een betonnen infiltratieleiding met een diameter van 800 mm. Bij de berekening van de infiltratieoppervlakte en buffercapaciteit werd rekening gehouden met de volledige verharde oppervlakte van de openbare wegenis en 80 m² per lot van de verkaveling conform de hemelwaterverordening (250 m³/ha afstromende oppervlakte).

Zoals vermeld in artikel 2 van de algemene voorwaarden bouwprojecten, dient bij het ontwerp van de infiltratievoorziening rekening te worden gehouden met de lokale grondwaterstand en effectieve infiltratiecapaciteit van de ondergrond.

Aangezien de leiding op een gemiddelde diepte van 1,50 m onder het maaiveld ligt, is de infiltratiecapaciteit onzeker. Voorafgaand aan de uitvoering dient de doorlatendheid van de bodem en de stand van het grondwater proefondervindelijk te worden bepaald. De effectieve infiltratiecapaciteit dient te worden berekend en de proefresultaten moeten aan het gemeentebestuur worden bezorgd. De RWA-leiding wordt uitgerust met een wervelventiel in functie van vertraagde afvoer, zodat het bufferend vermogen verzekerd blijft.

Het hemelwater dat niet infiltreert wordt gecontroleerd vertraagd afgevoerd aan een maximaal lozingsdebiet van 10l/s/ha. Om het risico te vermijden dat grondwater afgevoerd wordt, dient de leiding op maximale hoogte aangelegd te worden, en mag de onderzijde van de infiltratiebuis niet geperforeerd zijn. De RWA-leiding kan vlak worden aangelegd om maximale infiltratie toe te laten.

Om wateroverlast op aanpalende percelen te vermijden voorziet het ontwerp de aanleg van drainageleidingen langsheen de grens van de verkaveling. De effectiviteit van drainagebuizen op lange termijn kan echter niet aangetoond kan worden. Deze buizen moeten op regelmatige basis onderhouden worden door de eigenaar van het perceel waarop deze buizen werden aangelegd.

Deze ruimte moet vrij van obstakels en aanplantingen gehouden worden en er mogen geen ophogingen gebeuren. Een drainagebuis valt visueel minder op waardoor deze voorwaarden vaak geschonden worden. Daarom dienen de drainageleidingen vervangen te worden door een open gracht voor het opvangen van oppervlaktewater omwille van de zichtbaarheid (inspectie), duurzaamheid en positieve effecten van open water. Het onderhoud van de gracht valt ten laste van de toekomstige kopers. De verkavelaar neemt hiertoe de nodige bepalingen op in de verkoopsovereenkomst en de akte.

Huisaansluitingen en aansluiting op het bestaand openbaar rioleringsnet.

Elk lot moet uitgerust worden met 2 huisaansluitputjes, één voor regenwaterafvoer (RWA) en één voor afvalwaterafvoer (DWA). Deze huisaansluitputjes worden aangelegd op privaat domein ter hoogte van de rooilijn. Alle putjes zijn voorzien van een stankslot. Voor de DWA-huisaansluitputten worden betonnen putten met sifon gebruikt. Voor de RWA-huisaansluitputjes kunnen PP putten worden voorzien. De kleurcode dient te worden gerespecteerd.

Bestaande aansluitleidingen op het rioleringsnet die niet gerecupereerd worden, moeten oordeelkundig worden afgestopt zodat geen inspoeling van grond in het openbare rioleringsnet kan optreden.

De nieuwe rioleringsinfrastructuur wordt aangesloten op het bestaand openbaar rioleringsnet in Houtem. De DWA-leiding ligt in het fietspad ter hoogte van de verkaveling, de RWA-leiding bevindt zich in het midden van de rijweg. Het herstel van het bestaande fietspad en rijweg in kws-verharding ter hoogte van de verkaveling in oorspronkelijke staat en volgens de regels van de kunst valt ten laste van de verkavelaar.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren als volgt de schending aan van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, §1 en §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna 'de Motiveringswet' genoemd) en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel:

“ ...

*doordat, de deputatie het verkavelingsontwerp voor de loten 7 en 8 verenigbaar acht met de **goede ruimtelijke ordening**, waarbij evenwel (1) de motivering op een aantal punten intern tegenstrijdig is, (2) er volkomen abstractie wordt gemaakt van de algemeen gangbare principes inzake kwalitatieve integratie en bouwen in tweede bouwzone en (3) het negatieve advies van de PSA geenszins op afdoende wijze wordt weerlegd en men zich bedient van foutieve, minstens kennelijk onredelijke beoordelingen en tegenstrijdige overwegingen;*

terwijl een vergunning luidens artikel 4.3.1, § 1 VCRO slechts kan worden afgegeven voor zover de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

en terwijl de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.1, § 2 VCRO moet worden beoordeeld en gemotiveerd aan de hand van o.a. de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4. VCRO;

zodat de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen worden geschonden.

Belang bij het eerste middel

Het hoeft geen betoog (meer) dat verzoekers kennelijk belang hebben bij het eerste middel. De hiervoor toegelichte hinderaspecten inzake privacyschending en inkijk, complete belemmering van het uitzicht en verminderde bezonning, zijn immers direct gelinkt aan dit middel.

Toelichting bij het eerste middel

Na vaststelling dat de loten 7 en 8 zich in tweede bouwzone bevinden, komt de PSA tot volgend helder en algemeen gangbaar standpunt inzake de noodzakelijke bouwvrije zones:

...

De deputatie volgt het standpunt van de PSA niet, dit evenwel op grond van dubieuze, tegenstrijdige en foutieve, minstens kennelijk onredelijke, motieven:

- *De deputatie volgt in eerste instantie het standpunt van de PSA dat er weldegelijk in **tweede bouwzone** wordt gebouwd (p. 10-11 bestreden besluit):*

...

Iets verder (p. 11 bestreden besluit) staat dan weer het tegenovergestelde te lezen:

...

Over een belangrijk uitgangspunt (al dan niet bouwen in tweede bouwzone) worden bijgevolg al tegenstrijdige standpunten ingenomen in het bestreden besluit.

- De deputatie meent vervolgens dat de zijdelingse bouwvrije stroken van 4 m voor de loten 7 en 8 aanvaardbaar zouden zijn, dit terwijl de deputatie er eerst zelf op wees dat (1) “dit achterliggende terrein aan de tuinzone bij bestaande woningen langs de weg Houtem” paalt en (2) “het aanhouden van een voldoende afstand tot de perceelsgrens / achterliggende tuinzones aangewezen” is, zodat er “geen conflictzones ontstaan tussen de verschillende woningen / bouwzones door een te beperkte tussenafstand”. Dit is evenzeer intern tegenstrijdig en kennelijk onredelijk.
- Meer nog, de deputatie acht de zijdelingse bouwvrije stroken van 4 m voor de loten 7 en 8 precies aanvaardbaar onder verwijzing naar de maximale kroonlijsthoogte van 4 m voor de woningen op de loten 7 en 8:

...

De bewering dat “de afstand tot beroepers meer dan redelijk en gangbaar is” is een loutere stijlformule die geenszins concreet wordt afgetoetst en gemotiveerd. De hinderaspecten worden hierbij niet betrokken.

De **verwijzing naar de kroonlijsthoogte van 4 m** voor de woningen op de loten 7 en 8 – waarmee kennelijk wordt bedoeld op de toepassing van de 45°-regel – is verder **zonder meer foutief**. De kroonlijst zal zich immers enkel aan de voor- en achterzijde van de woningen op de loten 7 en 8 bevinden, niet ter hoogte van de zijgevel die uitsteekt op de woningen van verzoekers. De gekoppelde bebouwing (waarbij eenzelfde gabariet moet worden gevolgd) laat geen andere bouwwijze toe. Dit wordt overigens ook bevestigd in de replieknota van 6 oktober 2017 van de aanvrager (stuk 10), waarin volgende visualisatie is opgenomen:

...

- ➔ Merk trouwens op dat deze **visualisatie zeer misleidend** is. De beoogde woningen worden immers geenszins correct voorgesteld, nu veel beperktere hoogtes worden gehanteerd dan de goedgekeurde verkavelingsvoorschriften zullen toelaten. Ook is duidelijk dat de bouwvrije zijdelingse stroken op de loten 7 en 8 veel ruimer zijn voorgesteld op deze afbeelding.

Hoe dan ook, de verzoekers zullen uitkijken op zijgevels / topgevels van 11 m hoog op 4 m van hun achterste perceelsgrens en niet op een gelijkvloers met kroonlijsthoogte 4 m en een hellend dak, zoals foutief aangenomen door de deputatie.

- Verzoekers onderschrijven overigens het streven naar een zuinig ruimtegebruik, hetgeen op bepaalde plaatsen tot wooninbreiding moet / kan leiden. Evenwel kan dit enkel op voorwaarde dat **kwalitatief wordt geïntegreerd binnen het bestaande weefsel**, zoals trouwens uitdrukkelijk voorgestaan door de deputatie zelf (p. 10 bestreden besluit). Het is precies deze kwalitatieve integratie die in het bestreden besluit geenszins is bewaakt.
- Tot slot poneert de deputatie:

...

Deze overweging verwijst naar de 2 voorbeelden die zijn opgenomen op pagina 9 en 10 van de replieknota van 6 oktober 2017 van de aanvrager.

Vooreerst moet gezegd dat deze **'precedenten'** zich op grotere afstand bevinden dan aangegeven door de aanvrager, meer bepaald resp. op 940 m en 700 m, hetgeen geenszins als een relevante omgeving kan worden aangemerkt.

...

Bovendien zijn deze voorbeelden geenszins vergelijkbaar:

- De bedoelde woningen aan de Pontweg betreffen een hoekconstellatie, waarbij bovendien tussenliggende grote bijgebouwen (garages / bergingen) wederzijdse inkijk verhinderen.

...

- Het voorbeeld aan de Brugstraat / Ter Venne kan – enkel voor wat de inplanting van de woning met adres Brugstraat 33 betreft – bezwaarlijk als een voorbeeld van goede ruimtelijke ordening worden aanzien. Evenwel moet hierbij worden opgemerkt dat de woning met adres Ter Venne 13 enkel schuin kan uitkijken op de woning Brugstraat 33 en een tussenliggende berging bovendien wederzijdse inkijk verhindert, zodat ook deze constellatie niet vergelijkbaar is met huidige verkaveling.

...

Voorgaande elementen doen besluiten dat diverse overwegingen van de deputatie feitelijke grondslag missen en dat diverse tegenstrijdige en foutieve, minstens kennelijk onredelijke, motieven worden gehanteerd om het standpunt van de PSA te weerleggen. Dit getuigt van een onzorgvuldig onderzoek en een gebrekkige motivering evenals een schending van de algemene principes inzake een goede ruimtelijke ordening (cf. artikel 1.1.4. VCRO, artikel 4.3.1, § 1 VCRO en artikel 4.3.1, § 2 VCRO).

Het eerste middel is gegrond."

De verwerende partij antwoordt daarop:

"...

De deputatie oordeelde als volgt over de aanvraag:

...

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de deputatie de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein als toetssteen voor de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft. Daarbij heeft zij de aanvraag zowel in relatie tot de nabije als de verdere omgeving beschouwd.

Waar de deputatie de aanvraag diende te situeren ten aanzien van de woningen van de verzoekers, kon zij evenzo de aanvraag aftoetsen ten aanzien van de inbreidingsprojecten die zich in de buurt bevinden.

Net zoals de PSA ook stelt, meent de deputatie dat de realisatie van een dergelijk verdichtingsproject aanvaard worden, gelet op de oppervlakte van de bouwplaats en de ligging van de bouwplaats, binnen de kern van Aalter en in de onmiddellijke omgeving van het station. Dit wordt door de verzoekers ook niet betwist, laat staan dat de kennelijke onredelijkheid van dit standpunt zou worden aangetoond.

Vervolgens gaat de deputatie wel degelijk in op het door de verzoekers opgeworpen bezwaar dat de woningen te dicht bij hun achterste perceelsgrens zouden worden gerealiseerd. De deputatie stelt zelf dat voor de inrichting van dergelijk gebied het

aanhouden van een voldoende afstand tot de perceelsgrens en de aanliggende tuinzones aangewezen is.

Voor de kavels 7 en 8 acht de deputatie een bouwvrije strook van 4 m aanvaardbaar. Zij motiveert de aanvaardbaarheid hiervan uitdrukkelijk door te verwijzen naar de verhouding van deze afstand tot de toegelaten kroonlijsthoogte, die beperkt is tot 4m voor deze loten 7 & 8. Ook werd rekening gehouden met de inplanting en tuinzone bij de bestaande woningen Houtem 43 en 45, welke ook nog eens 11 à 12m bedragen. De door verzoekers ingeroepen zicht- en privacyhinder is derhalve niet zo evident. Met bovenstaande motivering gaat de deputatie ook in op het andersluidend standpunt van de PSA, dat zij op die manier weerlegt.

Hoewel de verzoekende partijen menen dat deze afstand ontoereikend is, tonen zij dit niet concreet aan.

Ook tonen zij niet aan dat de deputatie zich op foutieve gegevens zou hebben gebaseerd, nu de kroonlijsthoogte van de te bouwen woningen op kavels 7 en 8 wel degelijk slechts 4m bedragen.

Tegenover het standpunt van de verzoekers staat dat bovendien nog het feit dat ook het college van burgemeester en schepenen deze constellatie aanvaardbaar achtte op deze locatie, zodat van kennelijke onredelijkheid – in die zin dat geen enkele andere zorgvuldig handelende overheid tot eenzelfde oordeel zou kunnen komen – alvast geen sprake kan zijn.

De deputatie is van mening dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening op zorgvuldige wijze is gebeurd, en dat deze beoordeling ondersteund wordt door een duidelijke, pertinente en afdoende motivering.

Het eerste middel is niet gegrond.”

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota nog:

“...

Repliek

Vooreerst moet worden vastgesteld dat de verwerende partij diverse elementen uit de toelichting bij het eerste middel volstrekt onbesproken laat (bijv. inzake de tegenstrijdige uitspraken nopens de ligging in tweede bouwzone, de niet-weerlegging van het standpunt van de PSA dat in tweede bouwzone bouwvrije afstanden van 10 m gangbaar zijn, de irrelevantie van de kroonlijsthoogte van 4 m inzake de beperkte afstand tot de achterste perceelsgrens van verzoekers,...).

De PSA acht een verdichtingsproject op de betrokken locatie inderdaad mogelijk, maar verwerende partij vergeet te vermelden dat de PSA wel ernstige bezwaren had bij de inrichting van het achterste deel, gelegen in tweede bouwzone. Er worden geen deugdelijke argumenten ingebracht tegen volgende zeer pertinente motieven van de PSA:

...

Niet pertinent, kennelijk onredelijk en onzorgvuldig is sowieso de vaststelling van de deputatie dat de kroonlijsthoogte van de woningen op de betrokken achterste loten 7 en 8 maar 4 m bedraagt, waarmee wordt gedomd op de 45°-regel. Deze verwijzing naar de

kroonlijsthoogte is volstrekt irrelevant, nu niet de kroonlijst en het hellend dak zullen uitgeven op de percelen van verzoekers, maar wel een topgevel van 11 m hoog. Verwerende partij antwoordt hier niet op.

Het hoeft verder geen betoog meer dat – in 2^{de} bouwzone (!) – een topgevel van 11 m hoog op 4 m van de achterste perceelsgrens van verzoekers kennelijk de goede ruimtelijke ordening schendt en heel wat stedenbouwkundige hinder oplevert voor verzoekers.

De poging tot motivering van deze stedenbouwkundige misslag bestaat uit stijlformules, tegenstrijdigheden en niet-pertinente en volstrekt onredelijke motieven, die geenszins een voldoende antwoord kunnen bieden op het advies van de PSA op dit punt.

Het eerste middel is gegrond.”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in hun eerste middel aan dat de motivering van de bestreden beslissing dat de verkaveling voor de loten 7 en 8 verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening

(1) op een aantal punten intern tegenstrijdig is,

(2) volledig abstractie maakt van de algemeen gangbare principes voor kwalitatieve integratie en bouwen in tweede bouwzone en

(3) het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet afdoende weerlegt.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO wordt een vergunning geweigerd wanneer de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De overheid, die over een vergunningsaanvraag beslist, moet de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening onderzoeken en beoordelen op basis van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria. Zij moet daarbij rekening houden met de relevante in de omgeving bestaande toestand. Artikel 1.1.4 VCRO bepaalt verder dat het vergunningverlenend bestuursorgaan, bij het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, ook rekening moet houden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de sociale gevolgen.

De vergunningverlenende overheid heeft bij die beoordeling een discretionaire bevoegdheid.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet verplichten de administratieve overheid in de bestreden beslissing zelf, afdoende, de juridische en feitelijke overwegingen te vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen.

Wanneer er in de loop van de administratieve beroepsprocedure een ernstige betwisting is over een aspect van de aanvraag, gelden er strengere eisen voor de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

Dat geldt des te meer wanneer de verwerende partij, met betrekking tot die betwisting, een niet-evidente beslissing neemt door af te wijken van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

Bij het wettigheidsstoezicht op een bestreden beslissing is de Raad alleen bevoegd te onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en of het, op basis daarvan, in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

4.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij het verkavelen van een terrein in negen loten voor ééngezinswoningen, met de loten 1, 2 en 3 langs de bestaande weg Houtem en de loten 4, 5, 6, 7, 8 en 9 in een binnengebied langs een nieuw aan te leggen wegenis.

De verzoekende partijen zijn eigenaars en bewoners van de woningen aan Houtem 45 en 43, waarvan de tuinen palen aan de achterzijde van de loten 7 en 8 van de met de bestreden beslissing vergunde verkaveling.

Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn er stedenbouwkundige bezwaren met betrekking tot de inrichting van het achterliggend gedeelte, met onder meer de loten 7 en 8, omdat dit achterliggend gedeelte volledig in tweede bouwzone gelegen is, via een nieuwe insteekweg wordt ontsloten naar de bestaande weg Houtem en langs nagenoeg alle zijden paalt aan de tuinzone van de bestaande woningen: daarom is het behoud van een voldoende afstand tot de perceelsgrens/aanliggende tuinzones aangewezen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat een bouwvrije afstand van tien meter in die omstandigheden algemeen gangbaar is: zo vermijdt men conflictzones, door een te beperkte tussenafstand, tussen de verschillende woningen/bouwzones.

Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voldoet de verkaveling daar niet aan, omdat er bij de loten 7 en 8 een bouwvrije strook is van amper vier meter, hetgeen ontoereikend is omwille van de inplanting en de tuinzone bij de bestaande woningen Houtem 43 en 45, die elk een tuinzone hebben met een diepte van elf à twaalf meter, en bezwaard worden met een nieuwe bouwzone op amper vier meter afstand.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar treedt de bezwaren van de verzoekende partijen bij en concludeert dat de ruimtelijke draagkracht van de percelen wordt overschreden en de aanvraag een goede ruimtelijke ordening schaadt.

Tegenover de ongunstige beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar staat de gunstige beoordeling van de verwerende partij in de bestreden beslissing.

Ook de verwerende partij stelt dat het behoud van een voldoende afstand tot de perceelsgrens/aanliggende tuinzones aangewezen is, maar beslist, anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat een bouwvrije strook van vier meter voldoende is, omdat die afstand in verhouding staat tot de toegelaten kroonlijsthoogte van vier meter voor de loten 7 en 8, en rekening houdt met de inplanting en de tuinzone bij de bestaande woningen Houtem 43 en 45.

De verwerende partij treedt de bezwaren daarover niet bij en stelt dat de aangevraagde verkaveling vergelijkbaar is met andere verkavelingen, maar legt als bijkomende voorwaarde wel op dat voor de loten 7 en 8 geen bijgebouwen toegestaan worden langs de uiterste zijdelingse perceelsgrens.

Verder stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de stationsomgeving waarin de percelen gelegen zijn, waarop de vergunning betrekking heeft, gekenmerkt wordt door een inbreiding met woningen, handelszaken en kantoren, en dat het project, dat leidt tot een kwalitatief ruimtelijk rendement omdat een bestaand binnengebied in een woonomgeving wordt aangesneden, zich daarin inpast.

Volgens de verwerende partij stelt de aanvrager terecht dat er juridisch geen realisatie is in tweede bouworde omdat er een openbare wegenis wordt gecreëerd voor de later te bouwen woningen en er gangbare bouwvrije stroken zijn.

De verwerende partij herhaalt in de bestreden beslissing dat de afstand tot de eigendommen van de verzoekende partijen, met een zijtuinstrook van vier meter voor de loten 7 en 8, meer dan redelijk en gangbaar is, zeker rekening houdend met de kroonlijsthoogte, die beperkt is tot vier meter.

Bijkomend stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing (zoals de aanvrager) dat het, omwille van zuinig ruimtegebruik, onaanvaardbaar is dat alleen de straatzijde voor ontwikkeling in aanmerking komt; er kan niet voorbijgegaan worden aan algemene beleidstenden voor het verminderen van het aansnijden van open ruimte buiten het bestaand ruimtebeslag, het verdichten in de kernen en het compacter wonen bij goed ontsloten vervoersassen.

Volgens de verwerende partij zijn er vlakbij, op 500 meter ten noorden van de percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, talrijke gelijkaardige 'schakelingen', waarbij zijtuinen tegenover achtertuinen geplaatst worden via een organische inbreiding in binnengebieden.

Anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar concludeert de verwerende partij dat de ruimtelijke draagkracht van de percelen niet wordt overschreden en de aanvraag een goede ruimtelijke ordening niet schaadt.

5.1

De verzoekende partijen voeren vooreerst aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing een tegenstrijdig standpunt inneemt over een belangrijk uitgangspunt, namelijk de ligging in tweede bouworde; zij wijzen op de overwegingen enerzijds dat het achterliggend gedeelte van de verkaveling *"volledig gelegen (is) in tweede bouwzone"* en langs nagenoeg alle zijden paalt aan de tuinzone bij de bestaande woningen langs Houtem, en anderzijds de overwegingen dat de aanvrager terecht stelt *"dat er juridisch geen sprake is van een realisatie in tweede bouwlijn, nu er openbare wegenis gecreëerd wordt, waarlangs de woningen zijn gelegen en dat wordt gewerkt met gangbare bouwvrije stroken"*.

Volgens de verzoekende partijen is het terrein waarop de loten 7 en 8 worden ingeplant nu een onbebouwd perceel, zodat het een 'tweede bouworde' is ten opzichte van hun woningen.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij terecht overweegt dat de aanleg van nieuwe wegenis er toe leidt dat de loten 7 en 8 niet meer gelegen zijn in 'tweede bouworde', omdat zij rechtstreeks toegang hebben tot die (nieuwe) wegenis.

De ogenschijnlijke tegenstrijdigheid tast de deugdelijkheid van de motieven van de bestreden beslissing niet aan.

Van belang in deze zaak is immers de ligging van de loten 7 en 8 net achter de tuinen van de woningen van de verzoekende partijen, hetgeen de verwerende partij ertoe noopt de impact van de loten 7 en 8 van de met de bestreden beslissing vergunde verkaveling op de woningen en de tuinen van de verzoekende partijen des te zorgvuldiger te beoordelen.

5.2

Vervolgens wijzen de verzoekende partijen er op dat de verwerende partij beslist dat de zijdelingse bouwvrije stroken van vier meter voor de loten 7 en 8 aanvaardbaar zijn.

De Raad oordeelt dat de bestreden beslissing niet tegenstrijdig is met (noch kennelijk onredelijk is omwille van) de overwegingen in de bestreden beslissing dat het achterliggend terrein aan de tuinzone bij de bestaande woningen langs Houtem paalt en dat het behoud van een voldoende afstand tot de perceelsgrens/aanliggende tuinzones aangewezen is om te vermijden dat er, door een te beperkte tussenafstand, conflictzones ontstaan tussen de verschillende woningen / bouwzones.

De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de verwerende partij in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk stelt dat een zijdelingse bouwvrije strook van vier meter een voldoende afstand is tot de aanpalende tuinzones, zodat er geen conflicten kunnen ontstaan tussen de woningen/tuinzones en bouwzones.

5.3

De verzoekende partijen viseren ook de overweging in de bestreden beslissing dat “de afstand tot beroepers meer dan redelijk en gangbaar is”, omdat dit, volgens hen, een loutere stijlformule is, die niet concreet wordt getoetst en gemotiveerd, en omdat de hinderaspecten niet worden betrokken, maar de verzoekende partijen laten de overige overwegingen van de bestreden beslissing, zoals geciteerd onder randnummer 4, die wel degelijk blijken te geven van een concrete, op de zaak toegespitste motivering, buiten beschouwing.

Zo verwijst de verwerende partij in de bestreden beslissing onder meer naar de toegelaten kroonlijsthoogte, die voor de loten 7 en 8 beperkt is tot vier meter, en, volgens de verwerende partij, in verhouding staat tot de afstand van de zijdelingse bouwvrije stroken.

De verzoekende partijen beweren dat die verwijzing foutief is omdat de kroonlijst zich alleen aan de voor- en achterzijde van de woningen op de loten 7 en 8 zal bevinden, en niet aan de zijgevel die uitsteekt op hun woningen, maar dat neemt niet weg dat de kroonlijsthoogte determinerend is voor het bouwvolume en de schaal van de woningen op de loten 7 en 8, en dus ook voor de impact op de tuinzone en woningen van de verzoekende partijen.

De kroonlijsthoogte is dus wel degelijk relevant bij het beoordelen van de afstand tot de perceelsgrens en de tuinzone van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen staven hun bewering niet dat zij zullen uitkijken op zij- of topgevels van elf meter hoog, omdat uit de verkavelingsvoorschriften blijkt dat de dakvorm vrij is en de dakhelling bepaald is op minimaal 30° en maximaal 50°.

Verder onderschrijven de verzoekende partijen het streven naar een zuinig ruimtegebruik en dat dit op sommige plaatsen kan of moet leiden tot wooninbreiding, maar zij stellen dat dit alleen kan op voorwaarde dat er op kwalitatieve wijze wordt geïntegreerd binnen het bestaande weefsel.

Daarmee volgen de verzoekende partijen het standpunt van de verwerende partij, zoals uitdrukkelijk vermeld in de bestreden beslissing.

Zonder meer poneren de verzoekende partijen echter dat de kwalitatieve integratie in het bestaand weefsel niet is bewaakt, maar daarmee plaatsen de verzoekende partijen louter hun tegengestelde visie tegenover de beoordeling in de bestreden beslissing, zonder de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van die beoordeling aan te tonen.

5.4

Tot slot bekritisieren de verzoekende partijen het motief van de bestreden beslissing dat vlakbij, op 500 meter ten noorden van de percelen, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, talrijke gelijkaardige 'schakelingen' te vinden zijn, waarbij via een organische inbreiding in binnengebieden zijtuinen tegenover achtertuinen worden geplaatst.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij verwijst naar twee, in de replieknota van de aanvrager van 6 oktober 2017, vermelde voorbeelden.

Nog los van de vraag of de verzoekende partijen terecht aanvoeren dat deze voorbeelden zich op grotere afstand bevinden dan vermeld in de bestreden beslissing bevinden, meer bepaald op 940 meter, respectievelijk 700 meter, en helemaal niet vergelijkbaar zijn met de met de bestreden beslissing vergunde verkaveling, oordeelt de Raad dat dit een overtollig motief is dat geen afbreuk doet aan de deugdelijkheid van de andere motieven van de bestreden beslissing.

6.

De verzoekende partijen tonen dus niet aan dat de motieven van de bestreden beslissing feitelijke grondslag missen en tegenstrijdig, foutief of minstens kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zijn.

Evenmin overtuigen de verzoekende partijen dat de verwerende partij het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet afdoende weerlegt.

De Raad verworpt dan ook het eerste middel.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren als volgt de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1 en 4.2.19, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel:

"...

doordat de deputatie een vergunning voor een verkaveling met wegenis verleent en daarbij een hele lijst vergunningsvoorwaarden oplegt naar aanleiding van de watertoets;

terwijl het bestreden besluit abstractie maakt van de vereisten ex artikel 4.3.1.§1 VCRO (dat enkel een 'beperkte aanpassing' van de plannen als vergunningsvoorwaarde kan worden opgelegd) en ex artikel 4.2.19,§1, 2^{de} lid VCRO (volgens welke bepaling vergunningsvoorwaarden voldoende precies moeten zijn).

en terwijl de voorwaarden om de volledige RWA-afvoer te herwerken, de bestaande maaiveldhoogte aan te houden, de aanleghoogte van de weg te verlagen, de

drainageleidingen te vervangen door een open grachtenstelsel, e.d.m. geenszins beperkt zijn en bovendien onvoldoende precies zijn;

en terwijl de PSA nochtans expliciet had gewezen op dit probleem, maar het bestreden besluit hiervan volkomen abstractie maakt;

zodat de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen worden geschonden.

Belang bij het tweede middel

Verzoekers hebben belang bij dit tweede middel, nu zij vrezen voor een ernstige verstoring van de waterhuishouding met wateroverlast tot gevolg, zoals hiervoor toegelicht en zoals ook steeds opgeworpen in bezwaren en beroepen.

Toelichting bij het tweede middel

Overeenkomstig (het toenmalige) artikel 4.3.1, §1, 2^{de} lid VCRO kunnen slechts ‘beperkte aanpassingen’ als vergunningsvoorwaarde worden opgelegd om de overeenstemming met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen:

...

Conform (het toenmalige) artikel 4.2.19, §1, 2^{de} lid VCRO moeten voorwaarden voldoende precies zijn.

*Nu hoeft het geen betoog dat de voorwaarden om de volledige RWA-afvoer te herwerken, de bestaande maaiveldhoogte aan te houden, de aanleghoogte van de weg te verlagen, de drainageleidingen te vervangen door een open grachtenstelsel, e.d.m. geenszins ‘beperkt’ zijn en evenmin voldoende precies zijn. **Op basis van de hele (4 pagina’s lange) waslijst aan vergunningsvoorwaarden is geenszins duidelijk hoe de nieuwe wegenis, RWA-afvoer, het bodemreliëf, de grachten, e.d.m. precies zullen worden uitgevoerd. Dit komt tevens neer op een volledige herziening, die eigenlijk (desgewenst) in een nieuwe aanvraag moet worden uitgetekend en beschreven; er is geenszins sprake van beperkte planaanpassingen.***

De PSA heeft in zijn verslag van 29 september 2017 (stuk 9) treffend de vinger op de wonde gelegd (zie citaat op pagina 16-17 van huidig verzoekschrift).

***Het valt dan ook onmogelijk te begrijpen dat noch in de replieknota van 6 oktober 2017 van de aanvrager, noch in het bestreden besluit hier met enig woord wordt over gerept.** Zie daartoe het citaat inzake de watertoets uit het bestreden besluit op pagina 18 tot 20 van huidig verzoekschrift.*

De verwijzing naar arrest RvVb A/1617/0566 in de replieknota van de aanvrager en de bestreden beslissing om te stellen dat een aantal concrete aspecten inzake de watertoets op het stedenbouwkundig vergunningsniveau kunnen worden bekeken, biedt vooreerst geen antwoord op voormeld weigeringsargument van de PSA.

Bovendien is dit arrest niet toepasbaar op huidig geval. Immers, de betrokken verkaveling die het voorwerp van betwisting vormt in arrest RvVb A/1617/0566 betreft een verkaveling zonder wegenis (meer bepaald een verkavelingsvergunning voor het slopen van een woning om 4 bouwloten te creëren voor open bebouwing). Bij een dergelijke verkaveling zonder wegenis zal inderdaad steeds op stedenbouwkundig vergunningsniveau moeten worden nagegaan welke verharding op elk lot zal moeten worden gecompenseerd. In

huidige verkaveling met wegenis – waarbij de verkavelingsvergunning klaarblijkelijk ook als stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis geldt – dient evident de wegenis met alle bijhorende technische voorzieningen aan een watertoets te worden onderworpen en kan niet zomaar worden verwezen naar de stedenbouwkundige vergunningverlening voor de afzonderlijke woonentiteiten.

*Het voorgaande noopt tot het besluit dat de deputatie op dit punt **geen zorgvuldig onderzoek** heeft gevoerd en het bestreden besluit zelfs **elke motivering mist** om toch de bedoelde lange lijst aan vergunningsvoorwaarden, die onvoldoende precies zijn en de bouwplannen niet beperkend aanpassen, op te leggen.*

Het tweede middel is gegrond.”

De verwerende partij antwoordt daarop:

“ ...

Uit de motivering van de watertoets blijkt alvast dat deze met de nodige zorgvuldigheid werd opgesteld:

...

Vooreerst moet worden vastgesteld dat de opgelegde ‘voorwaarden’ reeds door het college van burgemeester en schepenen van Aalter werden opgelegd en dat de aanvraag inclusief deze voorwaarden aan de deputatie werd voorgelegd. Van enige ‘aanpassing van de plannen’ is dan ook geen sprake.

Daarnaast blijkt de lijst aan voorwaarden die aan de bestreden beslissing werden gehecht, geen echte voorwaarden te zijn in de zin van artikel 4.3.1 §1 VCRO, nu zij slechts bestaan uit technische opmerkingen inzake de watertoets en niet dienen om de aanvraag voor vergunning in aanmerking te brengen. Ook zonder deze vermeende ‘voorwaarden’ zou het aangevraagde immers vergunbaar zijn.

Zodoende is ook de toepassing van artikel 4.2.19 §1, 2° lid VCRO niet relevant.

Het tweede middel is eveneens ongegrond.”

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota nog:

“ ...

Repliek

De opmerkingen van verwerende partij kunnen onmogelijk worden begrepen.

Vooreerst speelt het geen rol dat het college van burgemeester en schepenen reeds de betrokken voorwaarden had opgelegd. De uitvoering van deze voorwaarden impliceert het aanmerkelijk aanpassen van de wegenisplannen en de deputatie heeft deze voorwaarden zonder meer overgenomen, ondanks de pertinente opmerkingen van de PSA op dit punt. Artikel 4.3.1. §1 VCRO gewaagt expliciet van ‘het vergunningverlenende bestuursorgaan’, dat zowel betrekking heeft op de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg als in graad van beroep. Het maakt hierbij niet uit of het college van burgemeester en schepenen ook reeds de bedoelde planaanpassingen had opgelegd.

Verder staat vast dat het weldegelijk om ‘vergunningsvoorwaarden’ gaat in de zin van artikel 4.3.1, §1 VCRO. De talrijke opgelegde aanpassingen (volledige RWA-afvoer

herwerken, de bestaande maaiveldhoogte aanhouden, de aanleghoogte van de weg verlagen, de drainageleidingen vervangen door een open grachtenstelsel, e.d.m.) waren wel degelijk nodig om een stedenbouwkundige vergunning te kunnen verlenen. Dit betreffen inderdaad 'technische opmerkingen', die evenwel tot gevolg hebben dat het voorwerp van de aanvraag (met inzonderheid van de wegenis en de maaiveldhoogte) zeer aanzienlijk wijzigt. Uiteraard strekken deze voorwaarden ertoe vergunningverlening mogelijk te maken.

Bijgevolg is vereist dat het om 'beperkte aanpassingen' gaat (cf. artikel 4.3.1, §1 VCRO) en dat de voorwaarden voldoende precies zijn (cf. artikel 4.2.19, §1, 2^{de} lid VCRO). Aan beide voorwaarden is niet voldaan. De verwerende partij weerlegt dit verder niet, zodat kan worden verwezen naar het verzoekschrift tot vernietiging.

Tot slot moet worden benadrukt noch de replieknota van de aanvrager van 6 oktober 2017 noch het bestreden besluit zelf met enig woord reppen over volgende pertinente opmerkingen uit het verslag van de PSA inzake deze problematiek:

...

Het bestreden besluit mist bijgevolg elke motivering. In de antwoordnota van verwerende partij wordt hier niet op ingegaan."

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° en 2° VCRO moet een vergunning geweigerd worden wanneer de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is, of onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, zoals gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, bepaalt:

"...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

..."

Het tweede lid van artikel 4.3.1, §1 VCRO laat toe voorwaarden op te leggen om de overeenstemming te waarborgen met het recht en een goede ruimtelijke ordening.

Het derde lid van artikel 4.3.1, §1 VCRO werd toegevoegd bij artikel 45 van het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid.

In de parlementaire voorbereiding (*Parl.St. VI.Parl., 2013-2014, 2371, nr. 1, p. 34*) leest men daarover als toelichting:

“1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.

2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden, wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.

Een aanpassing van de plannen wordt volgens het aangepaste artikel 4.3.1, §1, VCRO, mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Op deze manier maakt het decreet op een evenwichtige wijze het oplossingsgericht vergunnen mogelijk, waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard.

...”

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de toelichting (waar een “beperkte aanpassing” beschouwd wordt als “kleine planwijzigingen”) blijkt dat er nog steeds alleen “beperkte” aanpassingen van de plannen mogelijk zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure.

Het opleggen van voorwaarden in een vergunning moet ook voldoen aan artikel 4.2.19, §1 VCRO dat bepaalt dat voorwaarden voldoende precies zijn, redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen, kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager en de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk kunnen maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

2.

Uit het dossier blijkt dat de met de bestreden beslissing vergunde verkaveling zodanig wordt ingericht dat alle afstromend regenwater afwatert naar een voldoende ruime infiltratieleiding met overstortconstructie op wervelventiel bij calamiteiten en dat het een watersysteem is dat maximaal inzet op buffering en infiltratie van regenwater.

Zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij stellen echter vast dat niet wordt aangetoond dat infiltratie mogelijk is en dat de goede werking van het infiltratieprincipe onzeker is omwille van de hoogteligging van de RWA-leidingen op een gemiddelde diepte van 1,5 meter onder het maaiveld.

Om aan deze problematiek tegemoet te komen heeft het college van burgemeester en schepenen in zijn beslissing in eerste administratieve aanleg de volgende voorwaarden opgelegd:

“ ...

Afvalwaterbehandeling

Een gescheiden afvoer van afval en hemelwater op openbaar domein dient te zijn verzekerd. Het DWA-afvoerleidingsnet wordt gravitair aangelegd, diameter 250 mm met een minimale helling zodat een zelfreinigend effect van het net is verzekerd volgens de berekening van de code van- goede praktijk.

Hemelwaterbehandeling

Het afstromend hemelwater uit de verkaveling wordt gebufferd en infiltreert in de bodem door middel van een betonnen infiltratieleiding met een diameter van 800 mm. Bij de berekening van de infiltratieoppervlakte en buffercapaciteit werd rekening gehouden met de volledige verharde oppervlakte van de openbare wegenis en 80 m² per lot van de verkaveling conform de hemelwaterverordening (250 m³/ha afstromende oppervlakte).

Zoals vermeld in artikel 2 van de algemene voorwaarden bouwprojecten, dient bij het ontwerp van de infiltratievoorziening rekening te worden gehouden met de lokale grondwaterstand en effectieve infiltratiecapaciteit van de ondergrond. Aangezien de leiding op een gemiddelde diepte van 1,50 m onder het maaiveld ligt, is de infiltratiecapaciteit onzeker. Voorafgaand aan de uitvoering dient de doorlatendheid van de bodem en de stand van het grondwater proefondervindelijk te worden bepaald. De effectieve infiltratiecapaciteit dient te worden berekend en de proefresultaten moeten aan het gemeentebestuur worden bezorgd. De RWA-leiding wordt uitgerust met een wervelventiel in functie van vertraagde afvoer, zodat het bufferend vermogen verzekerd blijft. Het hemelwater dat niet infiltreert wordt gecontroleerd vertraagd afgevoerd aan een maximaal lozingsdebiet van 101/s/ha. Om het risico te vermijden dat grondwater afgevoerd wordt, dient de leiding op maximale hoogte aangelegd te worden, en mag de onderzijde van de infiltratiebuis niet geperforeerd zijn. De RWA-leiding kan vlak worden aangelegd om maximale infiltratie toe te laten.

Om wateroverlast op aanpalende percelen te vermijden voorziet het ontwerp de aanleg van drainageleidingen langsheen de grens van de verkaveling. De effectiviteit van drainagebuizen op lange termijn kan echter niet aangetoond kan worden. Deze buizen moeten op regelmatige basis onderhouden worden door de eigenaar van het perceel waarop deze buizen werden aangelegd. Deze ruimte moet vrij van obstakels en aanplantingen gehouden worden en er mogen geen ophogingen gebeuren. Een drainagebuis valt visueel minder op waardoor deze voorwaarden vaak geschonden worden. Daarom dienen de drainageleidingen vervangen te worden door een open gracht voor het opvangen van oppervlaktewater omwille van de zichtbaarheid (inspectie), duurzaamheid en positieve effecten van open water. Het onderhoud van de gracht valt ten laste van de toekomstige kopers. De verkavelaar neemt hiertoe de nodige bepalingen op in de verkoopsovereenkomst en de akte.

...

Terreinprofiel

Het voorgestelde terreinprofiel benadert de bestaande situatie. Het ontwerp voorziet om de rijweg licht afhellend naar Houtem aan te leggen, waardoor de zone achteraan op het terrein ter hoogte van de rijweg ca. 20 cm opgehoogd wordt. De natuurlijke glooiing van het terrein dient echter behouden te blijven. Om dit te realiseren dient de weg vlak aangelegd te worden, op het gemiddeld niveau van de aanpalende percelen.

De vloerpas van de toekomstige woningen kan maximaal 30 cm boven het straatniveau ter hoogte van de rooilijn van het perceel aangelegd worden. De constructie moet afgestemd worden op eventuele niveauverschillen op het perceel. Zijdelingse bouwvrije stroken moeten aansluiten op het niveau van de aanpalende percelen. Het perceel kan slechts beperkt worden genivelleerd op het niveau van de vloerpas over een afstand van maximaal 4 m achter de achterbouwlijn. Op dit plint dient te worden aangesloten op het bestaande maaiveldpeil. Vooraan het perceel zijn reliëfwijzigingen beperkt toegestaan in functie van de toegankelijkheid van de woning.

Voor aanvang en na beëindiging van de werkzaamheden dient de verkavelaar een opmetingsplan aan het gemeentebestuur te bezorgen waarop om de 10 m de hoogtepunten worden opgetekend zodat kan worden geverifieerd dat de terreinen niet worden opgehoogd. Alle overtollige grond dient te worden afgevoerd conform de wetgeving grondverzet en Vlarebo.

...

Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn de voorwaarden om de volledige RWA-afvoer te herwerken, de bestaande maaiveldhoogte aan te houden en de aanleghoogte van de weg te verlagen in strijd met artikel 4.2.19 VCRO omdat ze niet beperkt en onvoldoende precies zijn.

Verder merkt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dat de voorwaarden om drainageleidingen (noodzakelijk om wateroverlast tegen te gaan op aanpalende percelen) te vervangen door open grachten, onvoldoende precies zijn en een invloed hebben op de uitvoering van de bouwvrije stroken in de met de bestreden beslissing vergunde verkaveling en hij besluit dat het, op basis van de plannen, niet duidelijk is of de werken al dan niet het watersysteem of de veiligheid van de overige vergunde of vergund geachte constructies in het gedrang brengen.

De Raad oordeelt dat deze opmerkingen correct zijn en de met de bestreden beslissing vergunde verkaveling geen duidelijkheid brengt over de hoogteligging van de verkaveling ten opzichte van percelen: de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 met betrekking tot het integraal waterbeleid worden geschaad en de met de bestreden beslissing verleende vergunning doorstaat de watertoets niet.

De verwerende partij lijkt het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet te volgen en treedt de in de aanvullende nota van 6 oktober 2018, ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, door de aanvrager aangevoerde argumentatie bij.

De verwerende partij overweegt vervolgens dat het “uit dit alles en onder die voorwaarden” en “op basis van de voorgebrachte plannen” duidelijk is dat de met de bestreden beslissing vergunde werken het watersysteem of de veiligheid van de overige vergunde of vergund geachte constructies niet in het gedrang zullen brengen en dus de watertoets doorstaat.

De door de verwerende partij vermelde en bijgetreden argumentatie van de aanvrager biedt echter geen antwoord op de bedenkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij de voorwaarden die noodzakelijk worden geacht om de watertoets te kunnen doorstaan: de aanvrager bevestigt in zijn aanvullende nota alleen maar dat voldaan zal worden aan de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarden.

De verwerende partij gaat in de bestreden beslissing echter helemaal niet in op de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de voorwaarden om de volledige RWA-afvoer te herwerken, de bestaande maaiveldhoogte te behouden en de aanleghoogte van de weg te verlagen, niet beperkt en onvoldoende precies zijn en dat de voorwaarden om drainageleidingen te vervangen door open grachten, onvoldoende precies zijn en een invloed hebben op de uitvoering van de bouwvrije stroken in de verkaveling.

De voorwaarden moeten nochtans voldoen aan de vereisten van artikel 4.2.19 VCRO en, wanneer zij gepaard gaan met plaanpassingen, van artikel 4.3.1, §1 VCRO, want het is duidelijk dat deze voorwaarden noodzakelijk worden geacht opdat de aanvraag de watertoets, meer bepaald de bepalingen van het decreet integraal waterbeleid, zou kunnen doorstaan.

Terecht stellen de verzoekende partijen dat er niet nuttig verwezen kan worden naar het arrest van de Raad met nummer RvVb/A/1617/0566 van 14 februari 2017 om te stellen dat het aanvaardbaar is een aantal concrete aspecten te bekijken op het niveau van de stedenbouwkundige vergunningen voor de afzonderlijke loten; overeenkomstig artikel 4.2.17, §1, eerste lid VCRO geldt een verkavelingsvergunning als stedenbouwkundige vergunning voor onder andere de aanleg van nieuwe verkeerswegen en het wijzigen van het reliëf van de bodem.

Het kan niet worden betwist dat de met de bestreden beslissing opgelegde voorwaarden, en de eventuele daarmee gepaard gaande planwijzigingen, minstens gedeeltelijk verband houden met de geplande aanleg van de wegenis en het wijzigen van het reliëf van de bodem.

De verwerende partij schendt dan ook de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel door niet te onderzoeken of de opgelegde voorwaarden in overeenstemming zijn met de artikelen 4.2.19 en artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, in het bijzonder omwille van de andersluidende conclusie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het tweede middel is gegrond.

VI. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de procespartij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de procespartij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

De verzoekende partijen vragen hen, ten laste van de verwerende partij, een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen.

3.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota:

“De verzoekers vragen uw Raad om de kosten van het geding, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, ten laste te leggen van de verwerende partij.

Louter ondergeschikt en slechts in het geval de deputatie in het ongelijk zou worden gesteld in huidige vernietigingsprocedure, vraagt de deputatie aan uw Raad om de toegekende rechtsplegingsvergoeding aan de verzoekende partij(en) inderdaad te beperken tot het gevorderde basisbedrag van éénmaal 700 euro, dit voor beide verzoekende partijen samen.

Vooreerst is dit immers niet meer of minder dan wat de verzoekers vorderen. Zodoende kan uw Raad niet ultra petita méér toekennen.

Daarnaast is het een vaststaand gegeven dat slechts één gezamenlijk verzoekschrift werd opgesteld en ingediend voor beide verzoekende partijen. De advocaat van verzoekers diende dus slechts éénmaal deze prestatie te leveren. Hetzelfde geldt ook voor de toekomstig op te stellen wederantwoordnota en de eventuele verschijning op de zitting. Naar alle waarschijnlijkheid wordt het honorarium van de advocaat ook door beide verzoekende partijen gedeeld.

Dit alles maakt dat een rechtsplegingsvergoeding van éénmaal 700 euro voor beide verzoekers samen in alle redelijkheid kan volstaan als forfaitaire tegemoetkoming in de kosten en honoraria van de advocaat.

Minstens lijkt het redelijk om de rechtsplegingsvergoeding in hoofde van één van de verzoekers te herleiden tot het minimumbedrag van 140 euro, gelet op het feit dat het schrijven van een verzoekschrift voor twee verzoekers slechts een kleine hoeveelheid extra werk met zich meebrengt voor de geconsulteerde advocaat.

Zoals artikel 21, §7 DBRC-decreet overigens te kennen geeft, is een rechtsplegingsvergoeding een forfaitaire tegemoetkoming in de kosten voor de honoraria van de advocaat en is het dus geenszins de bedoeling dat deze vergoeding de volledige, werkelijke kosten van de rechtspleging en bijstand door een advocaat dekt.”

De verzoekende partijen vorderen, voor beiden samen, een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro en de Raad oordeelt dat er geen redenen zijn om af te wijken van dit basisbedrag.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 november 2017, waarbij aan de bvba LS CONSTRUCT onder voorwaarden een vergunning wordt verleend voor een verkaveling met negen kavels voor gesloten of halfopen bebouwing met nieuwe wegenis op de percelen gelegen te 9880 Aalter, Houtem 31, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 772p en 784g.
2. De Raad beveelt de verwerende partij binnen vier maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het door de verzoekende partijen betaald rolrecht, bepaald op 400 euro, en een aan de verzoekende partijen verschuldigde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 april 2019 door de eerste kamer.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS