

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 oktober 2018 met nummer RvVb/A/1819/0149
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0270/A

Verzoekende partij	de heer Ivan VERBORGH , met woonplaatskeuze te 3590 Diepenbeek, Steenakkerstraat 64
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN
Tussenkommende partijen	1. de nv MACHIELS LIVING SOLUTIONS 2. de nv JM CONSTRUCT 3. de bvba GEOTEC STUDIE- EN LANDMETERSBUREAU vertegenwoordigd door advocaat Steven VAN GEETERUYEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3700 Tongeren, Piepelpoel 13

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 december 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 oktober 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek van 14 juni 2016 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de derde tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een oppervlakte van 5ha 31a, met ontwikkeling van 96 grondgebonden woningen op een perceel gelegen te 3590 Diepenbeek, Steenakkerstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 71P.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 maart 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 25 april 2017 toe in de debatten.

De tweede tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 maart 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 25 april 2017 toe in de debatten.

De derde tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 maart 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 25 april 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 3 juli 2018.

De heer Ivan VERBORGH voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Tom ROOSEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Steven VAN GEETERUYEN voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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

1.

Op 14 januari 2014 werd door de bvba GEOSTED bij het college van burgemeester en schepenen de gemeente Diepenbeek een aanvraag tot principieel akkoord ingediend voor de ontwikkeling van de site waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Conform artikel 5.6.6 VCRO levert de verwerende partij op 11 september 2014 haar principieel akkoord voor de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied "Steenakkerstraat".

De gemeente Diepenbeek laat evenwel na om binnen het jaar een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan op te stellen.

2.

De derde tussenkomende partij dient op 5 januari 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een oppervlakte van 5ha 31a, met ontwikkeling van 96 grondgebonden woningen op een perceel gelegen te 3590 Diepenbeek, Steenakkerstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 71P.

De aanvraag situeert zich aan de rand van de woonwijk Lutselus, circa 1200 meter ten noorden van het centrum van Diepenbeek. Het te verkavelen perceel nr. 71P wordt rondom begrensd door een gemeenteweg, sluit aan de noordwestzijde aan op St-Barbarastraat, ten noordoosten aan de Dennebosstraat, ten zuidoosten aan de Steenakkerstraat en aan de zuidwestzijde aan de Weyerstraat.

Het onbebouwd perceel nr. 71P is een voormalig bedrijventerrein. In het verlengde van de Wasserijstraat bevindt zich nog de voormalige hoofdtoegang met een hoogspanningscabine. De bedrijfsconstructies werden op het terrein verwijderd omwille van een verhuis van de exploitatie.

Op 9 augustus 1995 en op 31 december 2012 werd een oriënterend bodemonderzoek opgemaakt door de nv BOUWEN & MILIEU. Op basis van het oriënterend bodemonderzoek van 31 december 2012 werd door OVAM op 8 februari 2013 een bodemattest afgeleverd. In dit bodemattest wordt gesteld dat volgens het Bodemdecreet er geen verdere maatregelen en geen beschrijvend bodemonderzoek op het kwestieuze perceel moet worden uitgevoerd.

De aanvraag omvat de realisatie van 96 woongelegenheden (verkavelingsplan 2/11), het openleggen van de momenteel ingebuisde Dautenbeek (plan 12) en de inrichting van de onbebouwde ruimte (verkavelingsplan 2/11, 6/11 (wegenis), plan 7/11 (groen)). De ontwikkeling van de 96 woongelegenheden wordt in 2 fasen voorzien, deze fasering is opgenomen in artikel 1.6 van de verkavelingsvoorschriften.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Hasselt-Genk', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979 in woonuitbreidingsgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 februari 2016 tot en met 1 maart 2016, dient onder meer de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De Hulpverleningszone Zuid-West Limburg adviseert op 4 februari voorwaardelijk gunstig.

De Watergroep adviseert op 12 februari 2016 gunstig.

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert op 18 februari 2016 voorwaardelijk gunstig.

OVAM adviseert op 25 februari 2016 voorwaardelijk gunstig.

De provinciale dienst Waterlopen adviseert op 21 maart voorwaardelijk gunstig.

Wonen Vlaanderen adviseert op 22 maart 2016 gunstig.

De GECORO van de gemeente Diepenbeek verleent op 20 april 2016 een gunstig advies.

De gemeenteraad van Diepenbeek verleent op 23 mei 2016 haar goedkeuring aan het tracé van de wegenis.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 14 juni 2016 een verkavelingsvergunning aan de derde tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Overwegende dat de aanvraag valt onder de aanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen De aanvraag werd bekend gemaakt van 1 februari 2016 tot en met 1 maart 2016. Er werden 31 bezwaren ingediend die als een collectief bezwaar behandeld kunnen worden gezien ze inhoudelijk voor grote delen letterlijk identiek zijn De bezwaren worden verdeeld in 21 onderwerpen, die herhaaldelijk voorkomen in de bezwaarschriften:

1 Waardedaling van woningen door sociale woningen in de buurt: er dient compensatie voorzien te worden

De waarde van onroerend goed wordt pas bepaald op het moment van verkoop. Een waardevermindering van omliggende woningen wordt op geen enkele manier aangetoond, de bestaande grondgebonden woningen bevinden zich in een uitgesproken

woonomgeving, waar nu een onafgewerkt straatbeeld met een omheinde site is. Er kan bijgevolg geen sprake zijn van 'compensatie', wat zou inhouden dat er een verlies zou zijn.
2 Leefbaarheid van de buurt komt in het gedrang: lawaai en omgevingshinder met zoveel mensen op elkaar (leidt tot onhoudbare gettotoestanden)

De woondichtheid van de 3 laatst ontwikkelde binnengebieden in Diepenbeek zijn vergelijkbaar tot veel hoger dan de hier voorgestelde 18 woningen per ha. Aan Kleine Herenweide gaat het om ca 23 won/ha, Rodenbach ca 17 won/ha en Dorpheide (Vlierstraat) heeft een dichtheid van ca. 20 won/ha. Het betreft telkens de invulling van een binnengebied waar een aangename woonwijk ontstaan is, in een hedendaagse, rationele indeling met kleinere percelen, tegemoetkomend aan de huidige visie van een doordacht ruimtegebruik. Lawaai en omgevingshinder zijn aspecten die in een goed nabuurschap vermeden kunnen worden, waar verdraagzaamheid en communicatie voorop gesteld worden.

Een 'getto' is een 'stadswijk waar een arme bevolkingsgroep gedwongen wordt om te wonen' (encyclo.nl), 'een buurt waar Joden moesten wonen' of 'een aparte woonwijk voor een etnische minderheid' (Van Dale). Geen van deze definities is van toepassing op de ontwikkeling van een duurzame woonwijk, waar iedere burger kiest om te komen wonen.

3 Watergevoelig gebied: angst voor wateroverlast en mogelijke schade

Gezien het project een grondige gunstige invloed op de waterhuishouding zal hebben door alle geplande maatregelen: herleggen en terug openleggen van de Dautenbeek en het aanleggen van wadi's en groenaanleg is het voorstel net een tegemoetkoming aan de verzuchting van het natte, ongeordende gebied dat nu het straatbeeld bepaald.

4 Geen bouwplicht binnen 5 jaar, terwijl dat voor meerder bezwaarindieners wel zo was (binnen 5 jaar): ongelijkheid aan de overkant van de straat

Het betreft geen stedenbouwkundig argument en vormt bijgevolg geen bezwaar. De aankoop van bouwpercelen, al dan niet met bouwplicht, betreft nog steeds persoonlijke keuzes, die geen enkele invloed op het verkavelingsontwerp hebben, noch gericht zijn op de verkaveling.

5 Toekomstige bewoners zullen zich niet houden aan 1 voertuig per gezin, met parkeeroverlast als gevolg: Bezoekers zullen overal op straat gaan parkeren, met overlast voor het doorkomende verkeer.

De voorschriften leggen voor alle woningen type 3 en 4 leggen op dat er minimaal 1 autostandplaats in het hoofdvolume moet voorzien worden. Voor de woningen type 1 en 2 zijn gecombineerde parkings voorzien. Het kan niet in voorschriften opgenomen worden hoeveel auto's een gezin mag hebben, doch kunnen er wel optimaal voorzieningen getroffen worden om deze wagens te parkeren op eigen perceel of op een daarvoor ingerichte zone. Daarenboven moet elke woonentiteit een overdekte fietsenberging in het hoofdvolume voorzien, om minstens het gebruik van andere vervoersmiddelen te stimuleren.

6. De grond is vervuild doch toont het bodemonderzoek dit niet aan. Er moet een 'echt' bodemonderzoek komen, niet bekostigd door de ontwikkelaars, evenals een sanering van de site.

Het advies van OVAM is duidelijk en voorwaardelijk: de vastgestelde overschrijdingen van de richtwaarden inzake het vaste deel van de aarde en/of het grondwater is niet van dien aard dat er sanering vereist is. Bij de ontwikkeling zal rekening gehouden moeten worden met de voorwaarden die gesteld zijn voor het grondverzet. Ovam stelt hard dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging..

7 Het is geen ecologische wijk, enkel energiezuinige woningen hoeveel subsidies levert dit op aan de gemeente?

De gemeente voert al jaren een duurzaam beleid en tracht die visie toe te passen op alle domeinen. Het stimuleren van duurzaam bouwen door het bouwen van energiezuinige woningen dmv subsidies en verkopen van gronden aan goedkopere grondprijzen (wijk

Vlierstraat), met strikte duurzaamheidsbouwvoorwaarden was een ruime budgettaire inspanning van de gemeente en levert energievriendelijke woningen op voor de bewoners en de gebruikers ervan.

De gemeente ontvangt hiervoor zelf geen enkele subsidie

8 Als de sociale woningen niet opgevuld raken in het huidige klimaat, worden deze dan ingevuld met vluchtelingen?

Het aantal nieuwe inschrijvingen voor de gemeente Diepenbeek bij de sociale huisvestingsmaatschappij blijkt de laatste jaren in een duidelijk stijgende trend (2011: 32, 2012: 69, 2013: 90, 2014: 143, 2015: 193) dus in het 'huidige klimaat' zullen de sociale woningen zeker invulling krijgen.

9. Het afleveren van het volledige dossier in digitale vorm werd geweigerd (bezwaar enkel door 1 persoon ingediend, met verder geen ander bezwaar in zijn schrijven)

Het zeer lijvige dossier (plannen, documenten, technische verslagen, voorschriften, bestek, meetstaat, ...) was tijdens de volledige periode van het openbaar onderzoek, van 1 februari 2016 tot 1 maart 2016 in te kijken op de dienst Ruimtelijke Ordening. Bezwaarindiener vroeg in het kader van het openbaar onderzoek via mail het volledige dossier digitaal op dd 04/02/2016 waarbij hem op 05/02/2016 gemeld werd dat het dossier enkel analoog werd ingediend en in te kijken was tot 01/03/2016. Hij maakte geen gebruik van zijn inzage-recht en het bezwaar richt zich ook niet tegen de verkaveling en kan bijgevolg niet ontvankelijk verklaard worden.

10 De woondichtheid is 2x hoger dan toegestaan in de omgeving van de Steenakkerstraat. De concentratie van 96 woningen op 5ha is te groot: vergelijkbaar met centrumstraat in Hasselt

De directe omgeving van de Steenakkerstraat bestaat uit grondgebonden woonpercelen van ca. 5a tot 10a, allen naast, achter en tegen elkaar georganiseerd in de omliggende straten. De voorgestelde woondichtheid van 18 won/ha is wenselijk en conform het priak dat naast een andere inrichting van bouwpercelen ook open ruimte voorziet, met de nodige groen- en waterstructuren.

Het aanpalende, grotendeels ontwikkelde gebied omzoomd door de Steenakkerstraat, Wasserijstraat, Nachtegaalstraat en Dennebosstraat is vergelijkbaar van totale oppervlakte en levert met zijn 74 percelen een woondichtheid op van ca. 15 won/ha, wat zeker niet de helft is van de voorgestelde dichtheid in dit dossier.

11 De stedenbouwkundige voorschriften zijn eenzijdig (o a afstand tot de rooilijn en de perceelscheiding) en zonder bekendmaking gewijzigd

Bij een aanvraag voor verkaveling is de verkavelaar verplicht een voorstel voor stedenbouwkundige voorschriften te voegen (Besluit van de Vlaamse Regering tot samenstelling van de aanvraag voor een verkaveling, laatst gewijzigd op 25/11/2015) Elk ontwerp kent zijn eigen specifieke voorschriften, vbw inplanting, afmetingen, materiaalgebruik, bestemming,

Gezien het raadsbesluit van 7 februari 2000, aangepast op 25 november 2004 waarbij voor het hele grondgebied van de gemeente Diepenbeek, de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 5m op 3m gebracht werd, passen de voorgestelde voorschriften binnen de huidige gemeentelijke visie naar ontwikkelingen met een rationeel ruimtegebruik.

Gezien het bezwaar geschreven wordt naar aanleiding van een 'openbaar' onderzoek kan er geen sprake zijn van wijzigen van voorschriften 'zonder bekendmaking' en stoelt het bezwaar dus op een tegenstelling waardoor het geen inhoud meer heeft.

12. De verdeling van inplanting nieuwe sociale woningen is niet evenredig binnen de gemeentegrenzen.

Diepenbeek is een groene woongemeente met enkele duidelijke woonkernen waar het betreffende project zich in woonkern Lutselus bevindt. Het is net binnen deze woonkernen dat sociale huisvesting voorzien moet worden omdat ook daar alle woonvoorzieningen zijn (scholen, supermarkten, dokters, apothekers, vrije beroepen, bakker, ...) Sociale woningen

bevinden zich zowel in het centrum (nieuwe ontwikkelingen Servaassite, Binnenveld, centrumstraten, Vildveld,) als in Lutselus en Rozendaal. Bezwaarindiener toont niet waar het onevenwicht zich zou bevinden en gezien bovenstaande verdeling is het duidelijk dat hiervan ook geen sprake is.

13 De voorziene verwarming door warmtepompen is niet afdwingbaar en dus geen dossierargument. Voor een ecologische verwarming met grondwarmtepompen is de recuperatieoppervlakte bij een bouwdichtheid van 30w/ha te klein en zal de projectdoelstelling E-peil voor deze woningen nooit kunnen gehaald worden. Bovenstaand bezwaar is geen stedenbouwkundig element gezien het de toekomstige bouwheer op het moment van effectief aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning vrij staat om alle op dat moment beschikbare duurzaamheidsaspecten toe te passen zodat er voldaan kan worden aan de projectdoelstellingen, nl. het bouwen van BEN-woningen.

14 Waarom komt de Hasseltse Huisvestingsmaatschappij in Diepenbeek sociale woningen bouwen en wie bepaalt wie daarin komt?
Diepenbeek valt binnen het werkgebied van de HHM, die zelf verhuren aan hun inschrijvers.

15 Wat gebeurt er als dit allemaal verkeerd loopt, zoals op het Lutselusplein, en de tweede keer, en daarna?

Gezien het bezwaar geen duidelijke inhoud bevat: 'Verkeerd lopen' wordt niet omschreven moet er bijgevolg gegist worden naar de intentie van het bezwaar. Daarenboven blijkt het een vraagstelling waarop dus geen concreet antwoord geformuleerd kan worden. De enig gekende problematiek op het Lutselusplein betreft het afvalbeheer, dat door enkele directe maatregelen van het gemeentebestuur zeer recent werd aangepakt en teruggedroefd.

16. Als alle reeds bestaande zonnepaneelinstallaties op volle toeren draaien wordt er overbelasting van het stroomnet verwacht.

Het gunstig advies van Infrax als beheerder van de elektriciteitsnetten weerlegt deze opmerking de aanleg en de eventuele verzwaaring van de netten zal ten koste van de verkavelaar zijn.

17 De voorgestelde oplossingen ivm afvoer huishoudelijk afval water en regenwater is onrealistisch

Overwegend dat de verkaveling ruimte voorziet in de zone voor collectieve voorzieningen om alle duurzaamheidsaspecten zo optimaal mogelijk uit te werken. Gezien echter Infrax nog steeds aansluiting op de riolering vraagt, is de afvoer van het water nog op reguliere wijze verwerkt in de verkavelingsaanvraag. Daarenboven worden de aansluitingen pas beoordeeld op het moment van aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor de woningen. Het ontwerp voldoet alleszins aan de watertoets, waarbij zowel de Provincie als de VVM nog voorwaarden opleggen, die ook integraal worden overgenomen.

18 Lentestraat en Dennebosstraat worden drukke straten

Overwegend dat er mag gesteld worden dat de Lentestraat en de Dennebosstraat bestemmingsstraten zijn in een uitgesproken woonomgeving, die voldoende uitgerust zijn om het verkeer te dragen van de woningen die eromheen gebouwd kunnen worden.

19. Zal het afval (groene containers) aan de St Barbarastraat gezet moeten worden?
Elke toekomstige bewoner kan zijn afval, zowel de groene container, als de afvalzak en de pmd-zak voor de eigen woning zetten de wegen zijn toegankelijk voor het verkeer dat de ophalingen doet.

20 De info-avond gaf enkel aan dat de plannen doorgingen, zonder rekening te houden met eventuele meningen van de buurtbewoners. Veel vragen blijven onbeantwoord, en waarom moeten de buurtbewoners nu op deze manier hun mening laten horen?

Overwegend dat de ontwikkeling van deze woonuitbreidingszone stoelt op een woonbehoeftestudie en een principiële akkoord op provinciaal niveau. Het gemeentebestuur ondersteunt deze invulling en de ontwikkelaar en aanvrager van het dossier organiseerde samen met de ontwerper van het verkavelingsplan, een infodag om

de buurtbewoners optimaal te informeren. Er wordt niet uitgelegd welke vragen er onbeantwoord blijven, dus kunnen ze ook in dit bezwaar niet beantwoord worden.

Tijdens de periode van het openbaar onderzoek kon de aanvraag ingekeken worden waarbij de wettelijke procedure voor een verkavelingsaanvraag gevolgd wordt.

21. Als in Rozendaal geen verdere ontwikkeling gebeurt met als reden luchtvervuiling van Genk-zuid, kan dit hier ook niet, want de lucht is hier niet beter. Er moet bekend gemaakt worden aan de kopers dat de lucht gevolgen heeft voor de gezondheid.

Overwegend dat dit geen stedenbouwkundig element is, dat het een hypothese betreft die niet gestaafd wordt.

(...)

Beoordeling van de aanvraag

Gezien het verkavelingsplan "Steenakkerstraat" opgesteld door Geotec en Geosted uit Bilzen op 04/01/2016 voor het perceelen sectie I nr. 71p tussen de St Barbara-, Steenakker-, Weyer- en Dennebosstraat, eigendom van diverse personen TM Construct NV;

Gezien verder het wegenisplan, de lengteprofielen, de modeldwarsprofielen, het noleringsplan, het groenplan, de bestaande toestand en het bestek/raming opgesteld door hetzelfde studie - en landmeterbureau, Gezien ook de toelichtingnota en de stedenbouwkundige voorschriften;

Overwegende dat het verkavelingsplan nieuwe insteekwegen voorziet van op de St. Barbarastraat en voetwegen in het gebied die de doorwaadbaarheid van de nieuwe wijk garanderen en kwaliteitsvol inrichten; Gezien het bestek — raming der werken ref. GT120290-61 dat de totale kostprijs van de werken raamt op 2 012 739,04 Euro, excl. BTW,

Overwegende dat het openbaar onderzoek, aanleiding gaf tot schriftelijke bezwaren die uitgebreid behandeld en weerlegd worden en geen aanleiding zijn tot een ongunstig advies; Gezien de verklaring van kosteloze afstand, waarbij de loten 75, 84, 94, 98 en 103 worden afgestaan aan de gemeente Diepenbeek, deze loten zullen aan het openbaar domein overgedragen worden;

Overwegend dat deze overdracht pas kan gebeuren na aanleg van de wegenis en alle nodige voorzieningen, dat de uitvoering van deze aanleg financieel gewaarborgd moet worden door de verkavelaar, alvorens de werken kunnen starten (VCRO, art 4.2 20),

Gelet op het PRIAK dd 11/09/2014 waarin de deputatie de ontwikkeling van het betreffende gebied goedkeurde, onder voorwaarden;

Gelet op het gemeentelijk reglement sociaal wonen dat op 21/10/2013 door de gemeenteraad werd goedgekeurd en dat voor projecten in het buitengebied een minimum oplegt van 10% sociale woningen en/of kavels bij projecten eigendom van natuurlijke of rechtspersonen;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad dd 23/05/2016 waarbij het nieuwe wegtracé werd vastgesteld en het rooilijnenplan werd goedgekeurd,

Gezien de beslissing van de gemeenteraad dd 23/05/2016 waarin het lastenboek en de plannen m.b.t. de wegenis ([ref.nr.](#) GT-120290-62) werden goedgekeurd met uitzondering van de wegneembare afzetpaaltjes aan de toegang van de 4 insteekwegen langs de St Barbarastraat,

Overwegende dat het voorgestelde gebied werd opgenomen in de woonkern Lutselus; dat in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden die de kern van Lutselus ondersteunen prioritair is,

Gelet op de afgeleverde adviezen die uitvoerig overgenomen werden en bij de beslissing gevoegd zullen worden,

Algemene conclusie

Overwegende dat de aanvraag verenigbaar is met het geschetste wettelijk kader en bestaanbaar is met de goede ruimtelijke aanleg en dat de bestemming, de schaal en uitvoeringswijze in overeenstemming zijn met de vereisten van een goede ordening van

het terrein en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving, evenals met het voorliggende priak,

Er wordt een gunstig advies verleend mits voldaan aan volgende voorwaarden.

1 *Het advies van Proximus dient beantwoord door de verkavelaar en maakt integraal deel uit van de vergunning*

2 *De voorwaarden in het advies van Ovam v w b grondverzet worden strikt opgevolgd*

- de nodige aandacht dient te worden geschonken aan de regels van het grondverzet;

- indien er calamiteiten optreden die impact kunnen hebben op de bodem, dienen zo snel mogelijk de nodige acties ondernomen te worden om de verontreiniging weg te nemen De nodige controlestalen dienen genomen te worden. Indien de calamiteit valt onder het toepassingsgebied van een schadegeval, dienen deze specifieke bepalingen nageleefd te worden (artikel 74 ev van het Bodemdecreet),

- indien gronden worden overgedragen, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolgd (artikel 101 ev van het Bodemdecreet),

3 *Het advies van VMM wordt als bijlage bij de vergunning gevoegd waarbij de opgelegde voorwaarden stipt opgevolgd moeten worden*

– voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van Vlarem 1 (art. 5.53 6 1 1 van Vlarem II),

- de lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2 2 1.2 § 5 van Vlarem II;

- de aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlarem II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringssystemen,

– de volledig gescheiden aansluiting moet uitgevoerd worden conform art 6.2.2 1 2 § 3 van Vlarem II,

4 *Alle voorwaarden m b t de afstand tot de waterloop (viifmeterzone vrijhouden — zone non aedificandi), afrasteringen en afsluitingen en de nodige machtigingen in het advies van de Provinciale dienst Waterlopen dienen integraal opgevolgd te worden en worden bij de vergunning gevoegd*

5 *Het advies van de Watergroep wordt opgevolgd voorafgaand dient er een capaciteitsmeting van het net te gebeuren, dat de verkavelaar aan te vragen bij. De Watergroep, en de kosten van deze meting zijn ten laste van de verkavelaar. De kosten van de uitbreiding zijn ten laste van de opdrachtgever.*

6 *De voorwaarden, opgelegd door de brandweer, worden integraal opgenomen in de vergunning*

1 *De op de plannen voorziene ondergrondse hydranten dienen te worden uitgevoerd conform de normen NBN S 21-034, S 21-033 en EN 14339.*

2 *De ligging van de ondergrondse hydranten dienen evenwel aangeduid te worden door de gepaste herkennings- en identificatietekens betreffende de watervoorraden voor het blussen van branden, conform de ministeriële circulaire van 14 oktober 1975*

3 *De ondergrondse hydranten worden aangebracht op een horizontaal gemeten afstand van ten minste 0,60 m van de kant der straten, wegen of doorgangen waarop voertuigen kunnen rijden en parkeren Op het ogenblik van de beëindiging van de werken, dient de aanvrager de preventieafgevaardigde van de betreffende brandweerpost hiervan in te lichten, ten einde de burgemeester op de hoogte te kunnen brengen van het feit of er al dan niet aan de opgelegde brandvoorkomingsmaatregelen gevolg werd gegeven*

7 *De inplanting van bomen boven DWA-riool in gras moet vermeden worden*

8 *Afvoer van eventuele vervuilingen zijn ten allen tijde ten laste van de verkavelaar*

9 *De verkavelaar voldoet aan het verkavelingsreglement van Infrax*

10 *Voor de afzetpaaltjes zoals omschreven in punt 30 van het bestek dienen flexibele/wegneembare palen gebruikt te worden van hoge kwaliteit Dit moet opgenomen worden in het bestek in samenspraak met de mobiliteitsambtenaar*

De wegneembare afzetpaaltjes ter hoogte van de brugjes dienen voorzien te worden net buiten de rand van het pad, om de veiligheid van de fietsers te garanderen.

11. De verkavelaar staat op zijn kosten in voor de aanleg van de nieuwe wegen met hun toebehoren (riolen, verhardingen enz) Verder staat de verkavelaar op zijn kosten in, wat Infracx betreft, voor de aanleg van de L.S.-netten, de teledistributienetten, de aanleg van de openbare verlichting, de aanleg van de L.D.-netten (gas) en de riolering Indien nodig staat hij gratis grond af voor de oprichting van een electriciteits- of gasdistributiekabine. Wat de Watergroep betreft staat hij eveneens in voor de aanleg van het volledige waterleidingsnet met alle toebehoren zoals bv ook de brandkranen. En wat Proximus betreft staat hij in voor de aanleg van het telefoonnet met alle toebehoren;

12. Alle wegen, nutleidingen, openbare pleinen, eventuele ondergrondse erfdiensbaarheden, voetpaden en groenzones zoals afgebeeld op het verkavelingsplan worden gratis afgestaan worden aan de gemeente, m.n loten ingetekend als openbaar domein;

13 Er wordt op een nog nader te bepalen datum, een afpalingplan van alle loten en de wegenis voorgelegd

14 Er wordt na de werken, en alleszins voor de overgave van de wegen, gratis een gedetailleerd 'as-build-plan' van alle leidingen, huisaansluitingen, lichtpunten, aanplantingen enz afgeleverd aan de gemeente

...

Tegen deze beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 25 juli 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 september 2016 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

De hoorzitting vindt plaats op 13 september 2016. De beroepsindieners, waaronder de verzoekende partij, hebben de mogelijkheid een replieknota in te dienen, gelet op de bijkomende argumenten die zijn geuit tijdens de hoorzitting. De verzoekende partij dient op 3 oktober 2016 een replieknota in.

De verwerende partij verklaart het beroep op 27 oktober 2016 ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

- Het advies van de gemeentelijke dienst Technische dienst d.d. 04/03/2016;*

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek 31 bezwaarschriften zijn ingediend; dat kennis is genomen van de inhoud van de bezwaren; dat in het besluit van het college van burgemeester en schepenen de meest aangehaalde bezwaren zijn opgesomd in 21 onderwerpen;

Overwegende dat het voorliggende project een stadsontwikkelingsproject cfr. rubriek 10b van bijlage III betreft; dat de ontwerper een project-m.e.r.-screeningsformulier bij het dossier heeft gevoegd en stelt dat het voorgenomen project geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken zodat de opmaak van een project-MER niet vereist is; dat dit tevens blijkt uit navolgende ruimtelijke-stedenbouwkundige beoordeling;

Overwegende dat vooreerst n.a.v. de bezwaren wat betreft het verloop van de vergunningenprocedure is op te merken dat artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid dient te

onderzoeken; dat dit inhoudt dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit; dat het devolutief karakter van beroep niet zover reikt dat een louter gemeentelijke aangelegenheid m.b.t. de inzage van documenten en een schending van de openbaarheid van bestuur mede bepalend is in de beslissing aangaande de vergunningsaanvraag;

dat VCRO m.b.t. tot het hoorrecht enkel voorschrijft dat de betrokken partijen schriftelijk of mondeling worden gehoord; dat, gezien de Vlaamse Regering geen nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure heeft bepaald, het de deputatie vrij staat om te bepalen op welke wijze het schriftelijk horen of de mondelinge hoorzitting wordt georganiseerd; dat, buiten het recht om gehoord te worden, geen andere rechten kunnen ontleend worden aan het hoorrecht zoals opgenomen in art. 4.7.23.§1 VCRO;

Ruimtelijk-stedenbouwkundige beoordeling:

Overwegende dat artikel 4.3.1, §2 VCRO bepaalt: '§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

(...)

1. Functionele inpasbaarheid:

Overwegende dat bij het onderzoek naar de functionele inpasbaarheid dient nagegaan te worden of de functie van het project past in de omgeving waarbij rekening dient te worden gehouden met de bestaande omgeving en de reeds bestaande en geplande functies; dat de verkaveling deel uitmaakt van de woonwijk Lutselus; dat de verkavelingsvoorschriften de loten tot grondgebonden ééngezinswoningen (met inbegrip van zorgwoningen) bestemmen hetgeen aansluit bij de bestaande woonbestemming van de wijk; dat nevenbestemmingen enkel worden toegelaten op de loten 1 t.e.m. 30; dat hieronder worden begrepen: kleinschalige vrije beroepen en diensten met een max. van 35% van de gelijkvloerse bouwlaag; dat verkeersaantrekkende functies zoals kleinhandel, horeca of productieactiviteit niet worden toegelaten;

dat de bebouwing aan St-Barbarastraat, Dennebosstraat, Steenakkerstraat en Weyerstraat voornamelijk uit grondgebonden ééngezinswoningen bestaat waaronder enkele met een nevenbestemming o.a. kinesist (St-Barbarastraat), nagelstudio (Weyerstraat), kapsalon (Steenakkerstraat),...

2. Mobiliteitsaspect:

Overwegende dat het voorliggend project geen betrekking heeft op één van vermelde projecten onder hoofdstuk V, artikel 16 punt 13° van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning d.d. 28/05/2004 en latere wijzingen; dat de opmaak van een mobiliteitsstudie niet vereist is in voorliggende aanvraag;

Overwegende dat het te verkavelen terrein volledig wordt begrensd door 4 bestaande wegen; dat deze 4 straten in verschillende richting aansluiten op een bestaande wegeninfrastructuur van de wijk; dat het terrein vlot wordt ontsloten, zowel wat betreft autoverkeer, het openbaar vervoer als voor fiets-voetgangersverkeer:

- Het perceel ligt op korte afstand (circa 420 meter) van de gewestweg N76 (Nieuwstraat).

De gewestweg zorgt voor een vlotte verbinding met centrum Diepenbeek en de omliggende steden Genk en Hasselt. Tevens vindt de N76 aansluiting op de E313 (Antwerpen - Luik) ter hoogte van de op- en afrit 30-Diepenbeek en op de E314 (Leuven-Aken) t.h.v. op- en afrit 31-Genk-Centrum.

Het terrein kan via verschillende wegen richting gewestweg worden ontsloten: via Steenakkerstraat, via Paul Piperslaan-Schoolstraat of via de Dennebosstraat,...

- Op relatief korte afstand zijn er bushaltes: op een afstand van circa 300 meter aan Steenakkerstraat (t.h.v. woning nr. 38), op circa 750 meter aan het Lutselusplein, ...Langsheen de aansluitende Dennebosstraat bevindt zich een halte voor de belbus;
- In de directe omgeving zijn er voldoende buurtgerichte voorzieningen die te voet of met de fiets kunnen bezocht worden.
Aan het Lutselusplein is een bakker, broodjesbar, een huisartsenpraktijk, ...gevestigd. Een apotheek bevindt zich aan de Schoolstraat, ...Een grootwarenhuis (AD Delhaize) op een afstand van circa 500 meter (Nieuwstraat 169), ...De vrije basisschool Lutselus, een slager, ... aan het kruispunt met Pastorijstraat (ten zuiden van Nieuwstraat), ...
In het gebied gelegen tussen de Wasserijstraat, Paul Piperslaan en Steenakkerstraat is een recreatiezone (voetbalclub) aanwezig;
- Het centrum van Diepenbeek en het station zijn via de fietspaden langs Nieuwstraat (circa 3,3 km) oftewel via de Steenakkerstraat en de Dautenvijvers (circa 2,9km) vlot te bereiken;

Overwegende dat de 96 woongelegenheden, bij een gemiddelde van 2,4 inwoners per woongelegenheid, theoretisch 622 verplaatsingen per dag of 100 verplaatsingen tijdens de avondspits met zich zal meebrengen; dat voorliggende verkaveling, rekening houdend met een aandeel van 62% van de wagen, zal zorgen voor een toename van 62 autobewegingen tijdens de avondspits; dat de autobewegingen zich allemaal zullen spreiden via de verschillende toegangen; dat de 31 bijkomende autobewegingen/uur tijdens de avondspits, gespreid over de verschillende toegangswegen zeker geen problemen zullen veroorzaken op de omliggende wegen;

Overwegende dat er voor het grondgebied van de stad Diepenbeek geen algemene verordenende parkeernormen van toepassing zijn; dat in voorliggende aanvraag een aantal van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid kan gehanteerd worden oftewel 1 parkeerplaats per wooneenheid én 1 parkeerplaats per 3 wooneenheden voor bezoekers; dat binnen het project voldoende aantal parkeerplaatsen worden voorzien namelijk in totaal 158 parkeerplaatsen voor 96 woningen; dat er 2 parkeerplaatsen per huiskavel kunnen voorzien worden voor de 30 woningen aan Steenakkerstraat; dat de loten 1 t.e.m. 30 de mogelijkheid hebben om een parkeerplaats inpandig in het hoofdvolume of in het schakelvolumen te integreren; dat een bijkomende parkeerplaats kan ingepast worden in de zone voor voortuinen; dat onder artikel 4.2.A 'verhardingen' is opgenomen: '...Uitzondering zijn de loten 1 t.e.m. 30 waar bijkomend een breedte van max. 3m00 wordt toegelaten t.b.v. het toegang nemen tot de garage en de inpassing van een bijkomende, landschappelijk geïntegreerde, open parkeerplaats...'; dat er voor de 66 woningen die ontsloten worden via de St-Barbarastraat er in totaal 98 parkeerplaatsen kunnen worden gecreëerd; dat er voor de loten 31 t.e.m. 90 (53 woningen) 27 overdekte parkeerplaatsen zijn in de zone voor carports (art. 4.8.A) en 41 parkeerplaatsen in open lucht (zone voor wegenis art. 4.8); dat er voor de woningen op lot 91 t.e.m. 93, lot 95 t.e.m. 97, lot 99 t.e.m. 102 en lot 104 t.e.m. lot 106 (13 woningen) één autostandplaats te voorzien is binnen het bouwvolume (art. 3.1.2.2.B en art. 3.1.2.3.B); dat per lot er ook ruimte is om een open parkeerplaats te voorzien op de eigen kavel; dat er bijkomend 4 open parkeerplaatsen worden gecreëerd aan de insteekweg (lot 98); dat het verkavelingsplan tevens 6 parkeerzones langs St-Barbarastraat aanduidt; dat mogelijke parkeerplaatsen in deze zones niet meegerekend zijn in het totaal aantal parkeerplaatsen;

3. *De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid:*

Overwegende dat aan het Lutselusplein een gesloten bebouwing aanwezig is; dat er in de omliggende straten o.a. Van Eycklaan een verweving van halfopen en gesloten bebouwing aanwezig is; dat de bebouwing verder overgaat naar een open en halfopen bebouwing o.a. Schoolstraat,...; dat de bebouwing aan St-Barbarastraat, Dennebosstraat, Steenakkerstraat en Weyerstraat uit grondgebonden ééngezinswoningen bestaat voornamelijk in een open bouwvorm; dat de woningen overwegend een gabarit van 1 à 1,5 bouwlagen onder hellend dak hebben; dat een bouwhoogte van 2 bouwlagen tevens aanwezig is o.a. St-Barbarastraat nr. 89/91 (in halfopen bebouwing) Weyerstraat nr. 7, Steenakkerstraat nr. 74,...;

Overwegende dat de verkaveling tevens aansluit op het plangebied 'RUP Woonkern Lutselus' ter hoogte van Steenakkerstraat / Weyerstraat; dat de aangrenzende bebouwing van het RUP (zone HO-O en zone HO-G) zal bestaan uit woningen in gesloten, halfopen en open bebouwing en met maximum 2 volwaardige bouwlagen onder een vrije dakvorm;

Overwegende dat het verkavelingsontwerp zich integreert in het bestaande (en beleidsmatige gewenste) gebouwenpatroon van de omgeving;

dat de kavels met directe ontsluiting via de bestaande uitgeruste weg Steenakkerstraat bestemd zijn tot woningen met een hoofdvolume in halfopen bouwvorm; dat deze woningen worden voorzien van een voortuinzone van minimum 6 meter diepte waardoor er een ruimtelijke en landschappelijke overgang tussen het openbaar domein en de woning kan gerealiseerd worden;

dat de overige kavels met een gesloten bebouwingstructuur zijn ontworpen als kleine (autoluwe) woonerven aan nieuw te realiseren insteekwegen, dwars op de bestaande wegeninfrastructuur; dat de gesloten bebouwingsvorm ter plaatse niet zal storen; dat de insteekwegen, dwars op St-Barbarastraat, voor doorzichten naar de centrale groene zone zorgen; dat de woonerven in het oosten namelijk aansluiten op het openbaar domein rondom de groene invulling langsheen de Dautenbeek (art. 4.7 'zone voor parkgebied' = lot 75); dat de Dautenbeek in het project terug wordt opengelegd en zal begeleid worden door de aanplant van verspreide hoogstambomen, daarnaast wordt er riet aangeplant; dat voor het overbruggen van de Dautenbeek houten bruggetjes worden voorzien; dat de creatie van een centrale publieke ruimte een meerwaarde voor de omgeving biedt; dat het een parkgebied betreft dat als verblijfsplek en ontmoetingsplek zal functioneren en waarin fiets- en voetgangersontsluitingen tussen de Steenakkerstraat en de Sint-Barbarastraat worden gerealiseerd;

Overwegende dat met woningdichtheid een brutodichtheid bedoeld wordt of met andere woorden het totaal aantal woningen over een bepaalde oppervlakte van een gebied, met inbegrip van alle infrastructuur en alle voorzieningen, die behoren tot de normale uitrusting van het gebied (aantal woningen per hectare);

dat de woningdichtheid van een nieuw te ontwikkelen gebied wordt berekend als volgt: $10\,000\text{ m}^2$ / perceelsoppervlakte van het nieuw te ontwikkelen gebied én de helft van de oppervlakte van het aangrenzende openbare domein x het aantal woningen binnen het nieuw te ontwikkelen gebied;

Overwegende dat voorliggende verkaveling betrekking heeft op een perceelsoppervlakte van 5ha 31a 00ca; dat de 96 wooneenheden in de verkaveling een woondichtheid bereikt van 18 woningen per hectare als enkel de perceelsoppervlakte wordt beschouwd en 16 woningen per hectare in geval de helft van het aangrenzende openbaar domein bij de perceelsoppervlakte wordt gerekend;

dat de woondichtheid (inclusief het openbaar domein) van de woonwijk Lutselus gemiddeld 15 woningen per hectare bedraagt;

dat ingevolge het realiseren van een sociaal objectief en een bescheiden woonaanbod, de ontworpen woondichtheid iets hoger is dan de vooropgestelde dichtheid van min. 15 won/ha; dat de ontworpen woondichtheid niet storend is voor de omgeving; dat het ontwerp in een goed evenwicht voorziet tussen open en bebouwde ruimte; dat door het nastreven van gekoppelde bebouwing en het bundelen van de parkeerplaatsen er meer kwalitatieve openbare ruimte is;

4. De visueel-vormelijke elementen:

Overwegende dat de verkavelingsvoorschriften naar een architecturaal samenhangend geheel streven; dat zo o.a. de woningen langsheen de Steenakkerstraat ter hoogte van de mandelige perceelsgrenzen naar gabariet, dakhelling en verschijningsvorm een eenheid zullen vormen; dat er naar een architectonisch samenhangend geheel wordt gestreefd door projectbouw of door een onderling akkoord met de betrokken eigenaars te krijgen; dat de verkavelingsvoorschriften tevens in een artikel 1.5 Ecologische Duurzame Uitgangspunten voorzien; dat het stedenbouwkundig voorschrift bepalingen omtrent de BEN (Bijna Energie Neutraal)-norm, duurzaamheid, beplanting,... omvat;

dat er voor elk type woning, onder het artikel betreffende de 'verschijningsvorm', wordt bepaald dat er maximaal gebruik wordt gemaakt van bio-ecologische bouwmaterialen; dat o.a. een groendak mee wordt opgenomen als toegelaten dakmateriaal; dat de voorschriften bijdragen tot een duurzame, landschappelijke inpassing van het project t.a.v. de omgeving;

5. De cultuurhistorische aspecten:

Overwegende dat de verkaveling niet in het gezichtsveld ligt van beschermde monumenten, landschappen, dorps- of stadsgezichten; dat de historische ligging van de Dautenbeek als de oude Demer is aangegeven op de atlas der waterlopen; dat het terug openleggen van de Dautenbeek voor een structuurbepalend element binnen de verkaveling alsook voor de ruimere omgeving zorgt;

6. Het bodemreliëf:

Overwegende dat de verkavelingsvoorschriften richtlijnen betreffende reliëfwijzigingen (artikel 4.1) omvatten; dat hierin duidelijk is opgenomen dat de voorziene werken onder geen beding lasten mogen afgewenteld worden op belendende percelen;

7. De hinderaspecten:

Overwegende dat de meest nabije (Seveso)bedrijven van het industriegebied Genk-Zuid gelegen zijn op een afstand van circa 1400 à 1500 meter van de verkaveling; dat het voorliggende verkavelingsplan niet valt onder de regelgeving veiligheidsrapportage; dat vanwege de afstand tot deze (Seveso)bedrijven er geen aanleiding is tot het herzien van veiligheidsrapporten voor deze bedrijven;

Overwegende dat de verkaveling volgens het zoneringsplan van de VMM en Aquafin gelegen is in centraal gebied; dat dit betekent dat het sanitaire afvalwater van de verkaveling in een RWZI gezuiverd kan worden; dat Lutselus nabij het zuiveringsstation van Genk is gelegen;

Overwegende dat de verkaveling niet gesitueerd is in de directe nabijheid van een Habitat- of vogelrichtlijngebied noch in de buurt van een VEN of IVON; dat volgens de biologische waarderingskaart delen van het plangebied gelegen zijn in een gebied met biologisch waardevolle en biologisch minder waardevolle elementen; dat de constatering van stort,

opgehoogd terrein, verruigd grasland en zeer soortenarm, vaak tijdelijk grasland enkel op basis is van een terreinbezoek door de karteerder d.d. april 2005;

Overwegende dat op 31 december 2012 een oriënterend bodemonderzoek werd opgesteld door Bouwen en Milieu; dat hiernaar wordt verwezen in het advies van OVAM d.d. 25/02/2016:

‘...Er werden in het vaste deel van de aarde en/of in het grondwater overschrijdingen van de richtwaarden vastgesteld. Bij grondverzet moet u met deze verhoogde waarden rekening houden. De regels van grondverzet gelden als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen. Meer informatie vindt u op www.ovam.be/grondverzet. Uit de oriënterende bodemonderzoeken blijkt dat er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Er zijn immers geen duidelijke aanwijzingen dat de bodemsaneringsnormen (dreigen) overschreden te worden of dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging op de betreffende grond.

Uit de boorstaten kan afgeleid worden dat het terrein plaatselijk aangevuld werd met grind, puin en bakstenen. Bij de uitvoering van de geplande werken moet rekening gehouden worden met de volgende standaardopmerkingen:

- de nodige aandacht dient te worden geschonken aan de regels van het grondverzet;*
- indien er calamiteiten optreden die impact kunnen hebben op de bodem, dienen zo snel mogelijk de nodige acties ondernomen te worden om de verontreiniging weg te nemen. De nodige controlestaten dienen genomen te worden. Indien de calamiteit valt onder het toepassingsgebied van een schadegeval, dienen deze specifieke bepalingen nageleefd te worden (artikel 74 ev van het Bodemdecreet);*
- indien gronden worden overgedragen, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolgd (artikel 101 ev van het Bodemdecreet)...”;*

dat de opmerkingen van OVAM als voorwaarden bij de vergunning zijn op te nemen;

Overwegende dat het ontwerp voldoende rekening houdt met mogelijke privacyhinder; dat o.a. op plaatsen waar directe inkijk in de achter- of zijtuin vanuit het openbaar domein mogelijk is of waar een zijtuin wordt gekoppeld aan een private achtertuin, de aanplanting van ofwel een haagbeuk ofwel een landschappelijke begrenzing in streekeigen beplanting wordt voorgeschreven (art. 4.9);

dat een rechtstreekse inkijk of privacyhinder ten aanzien van de bewoners van de omliggende straten niet aan de orde is; dat de nieuwe kavels niet rechtsreeks aansluiten op de bestaande omliggende percelen gezien de verkaveling rondom omgeven is door het openbaar domein; dat een mogelijke hinder vanwege de verkeersafwikkeling reeds besproken is in punt 2'mobiliteitsimpact'; dat zoals reeds aangehaald, de verkeersafwikkeling van de 96 nieuwe wooneenheden verspreid en vlot zal verlopen;

Overwegende dat omwille van hogermelde redenen, de verkavelingsvergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarden dat:

- Volgende adviezen strikt worden nageleefd:*
- het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij d.d. 17/02/2016*
- het advies van de provinciale dienst Water en Domeinen d.d. 18/03/2016*
- het advies van Ovam d.d. 25/02/2016*
- het brandweeradvies d.d. 04/02/2016*
- Het advies van Infrax betreffende de nutsvoorzieningen d.d. 05/02/2016;*

- *Het advies van Proximus d.d. 23/02/2016;*
- *Het advies van De Watergroep d.d. 12/02/2016;*
- *Conform het Decreet Archeologie is de vondstmeldingsplicht na te leven*
- *Afvoer van eventuele vervuilingen zijn ten allen tijde ten laste van de verkavelaar*
- *De inplanting van bomen boven DWA-riool in grès moet vermeden worden.*
- *Voor de afzetpaaltjes zoals omschreven in punt 30 van het bestek dienen flexibele/wegneembare palen gebruikt te worden van hoge kwaliteit. Dit moet opgenomen worden in het bestek in samenspraak met de mobiliteitsambtenaar.*
- *De wegneembare afzetpaaltjes ter hoogte van de brugjes dienen voorzien te worden net buiten de rand van het pad, om de veiligheid van de fietsers te garanderen.*
- *De verkavelaar staat op zijn kosten in voor de aanleg van de nieuwe wegen met hun toebehoren (riolen, verhardingen enz.). Verder staat de verkavelaar op zijn kosten in, wat Infrax betreft, voor de aanleg van de L.S.-netten, de teledistributienetten, de aanleg van de openbare verlichting, de aanleg van de L.D.-netten (gas) en de riolering. Indien nodig staat hij gratis grond af voor de oprichting van een electriciteits- of gasdistributiekabine. Wat de Watergroep betreft staat hij eveneens in voor de aanleg van het volledige waterleidingsnet met alle*
- *toebehoren zoals bv. ook de brandkranen. De aanvrager staat tevens in voor de aanleg van het telefoonnet met alle toebehoren;*
- *Alle wegen, nutsleidingen, openbare pleinen, eventuele ondergrondse erfdiensbaarheden, voetpaden en groenzones zoals afgebeeld op het verkavelingsplan worden gratis afgestaan aan de gemeente, m.n. loten ingetekend als openbaar domein;*
- *Er wordt een afpalingplan van alle loten en de wegenis voorgelegd.*
- *Er wordt na de werken, en alleszins voor de overgave van de wegen, gratis een gedetailleerd 'as-build-plan' van alle leidingen, huisaansluitingen, lichtpunten, aanplantingen enz. afgeleverd aan de gemeente;*
- *De last bescheiden woonaanbod wordt gerealiseerd in natura overeenkomstig artikel 4.2.1 DGP (op lot 38 t.e.m. 43 en lot 63 t.e.m. 66 in de eerste fase en op lot 76 t.e.m. 78, lot 80 t.e.m. 83 en lot 87 t.e.m. 89 in de tweede fase);*
- *Het vooropgestelde aandeel sociale huur- en koopwoningen (20 sociale huurwoningen en 10 sociale koopwoningen) moet gerealiseerd worden tijdens de eerste fase;*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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 MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 32 GW. Zij zet dit middel als volgt uiteen:

“ ...

De weigering van de Gemeente Diepenbeek om aan verzoeker de gevraagde bestuursdocumenten over te maken, zonder vermelding van de mogelijkheid tot hoger beroep, houdt een inbreuk op de grondwet artikel 32 in, zoals terecht geoordeeld door de Beroepsinstantie inzake Openbaarheid van bestuur.

De Gemeente heeft, daartoe aangemaand door de Beroepsinstantie inzake Openbaarheid van bestuur, aan verzoeker de gevraagde documenten pas één maand na het verstrijken van de termijn voor het indienen van bezwaren in het kader van het openbaar onderzoek overgemaakt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de Gemeente reeds bij de aanvang van het openbaar onderzoek over een digitale versie van het dossier beschikte aangezien de gemeenteraadsleden het op die wijze ontvingen! Het argument dat de Gemeente tijdens de beroepsprocedure hanteerde ‘teveel werk’ bleek bijgevolg vals te zijn.

Indien verzoeker het dossier tijdig had ontvangen, zou hij de kans gekregen hebben om het lijvige dossier grondig te bestuderen en een bezwaarschrift in te dienen waarbij hij zijn inhoudelijke argumenten had kunnen uiteenzetten en waardoor hij tevens had kunnen bijdragen tot een volwaardig openbaar onderzoek, gevolgd door een andersluidende beslissing van het Schepencollege.

De schending van de openbaarheid van bestuur en bijgevolg schending van de rechten van verzoeker werd als argument aangehaald in het beroepsverzoekschrift aan de Bestendige Deputatie en herhaald op de hoorzitting.

Tijdens de procedure voor de Bestendige Deputatie werd voormeld argument volkomen genegeerd : er werd geen gewag van gemaakt in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en tijdens de hoorzitting werd er evenmin enige aandacht aan besteed.

Verzoeker werd bijgevolg belemmerd om zijn rechtsmiddelen ten volle te kunnen doen gelden en betwist dan ook volledig de stelling van de Bestendige Deputatie bij bestreden beslissing, waarbij zijn argument wordt afgewimpeld als een louter gemeentelijke aangelegenheid, waarop het devolutief karakter van het beroep geen betrekking heeft.

(Bijlage 5)

“ ...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Het middel kan manifest niet tot de nietigverklaring leiden van het nu voor uw Raad bestreden besluit van ons college.

Ons college wenst allereerst tegen te werpen dat het middel hoofdzakelijk gericht is tegen het optreden van het gemeentebestuur van Diepenbeek en in deze zin dan ook niet ontvankelijk is. In zoverre het middel gericht is tegen de beslissing als dusdanig van de secretaris van de gemeente Diepenbeek waarbij de verzoekende partij enkel inzage in het aanvraagdossier werd toegestaan, heeft uw Raad trouwens geen rechtsmacht zich hierover te buigen.

Een gebeurlijke schending van de regels van openbaarheid van bestuur door het gemeentebestuur van Diepenbeek tast verder ook niet de wettigheid aan van het nu door ons college in beroep genomen besluit over de vergunningsaanvraag, temeer daar tijdens deze beroepsprocedure, waar de aanvraag in totaliteit opnieuw werd beoordeeld, de verzoekende partij de mogelijkheid kreeg én benut heeft om, met kennis van alle elementen van het dossier, beroep in te dienen en gehoord te worden over zijn bezwaren tegen de vergunningsaanvraag (cf. infra, tweede middel).

Aangaande het procedureverloop in eerste aanleg moet trouwens nog worden opgemerkt dat de verzoekende partij ook in deze fase van de procedure in de mogelijkheid was - dit wordt door haar geenszins betwist - om, in het kader van het gevoerde openbaar onderzoek, inzage te nemen in het aanvraagdossier, teneinde met kennis van het dossier een bezwaar in te dienen. Strikt genomen volstaat dit volgens de geldende procedureregels m.b.t. het openbaar onderzoek over een stedenbouwkundige vergunnings- of verkavelingsaanvraag (artikel 4.7.15 VCRO). Uit de bijlage 2 bij het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, die het overeenkomstig artikel 5 van het besluit te gebruiken bekendmakingsformulier voor het openbaar onderzoek vaststelt, blijkt duidelijk dat het volgens deze specifieke regelgeving volstaat dat "de aanvraag kan worden ingekeken bij het gemeentebestuur tijdens het openbaar onderzoek". Deze mogelijkheid werd effectief geboden aan de verzoekende partij.

In haar eerste middel wijst de verzoekende partij op een schending (door het gemeentebestuur van Diepenbeek en niet door ons college!) van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur. De verzoekende partij heeft inderdaad blijkbaar, gedeeltelijk met succes, een administratief beroep ingesteld bij de Beroepsinstantie inzake openbaarheid van bestuur tegen de weigering door de secretaris om (naast het door hem wél toegekende inzagerecht) een afschrift van alle stukken m.b.t. de verkavelingsaanvraag te verkrijgen. Dit beroep werd immers gedeeltelijk ingewilligd door de Beroepsinstantie (uitspraak OVB/2016/46).

Alhoewel noch ons college, noch uw Raad zich nu heeft in te laten met deze kwestie, merkt ons college wel nog op – aangezien de verzoekende partij dit niet doet - dat het administratief beroep deels ongegrond werd verklaard door de Beroepsinstantie, aangezien een afschrift van sommige, overigens belangrijke, stukken uit het aanvraagdossier, waaronder de verkavelingsontwerpen en motiveringsnota 12b en een gedeelte van de raming van de werken, volgens de Beroepsinstantie moest worden geweigerd op grond van toepasselijke uitzonderingsgronden uit het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur. De verzoekende partij had dus hoe dan ook geen recht (gehad) op een afschrift van deze stukken.

Ten gronde heeft ons college wettig en in alle redelijkheid over het bezwaar van de verzoekende partij m.b.t. het verloop van de vergunningsprocedure in eerste aanleg in het nu bestreden besluit geoordeeld dat deze kwestie de genomen beslissing in beroep niet

kon vitiëren (door te overwegen “dat het devolutief karakter van het beroep niet zover reikt dat een louter gemeentelijke aangelegenheid m.b.t. de inzage van documenten en een schending van de openbaarheid van bestuur mede bepalend is in de beslissing aangaande de vergunningsaanvraag”).

Hierbij moet immers worden opgemerkt dat verzoeker alvast enige tijd vóór het instellen (op 23 juli 2016) van zijn administratief beroep bij ons college tegen de in eerste aanleg genomen beslissing inmiddels wél een afschrift had gekregen van de (meeste) door hem gevraagde stukken van het aanvraagdossier (zoals hij ook erkent in zijn middeluiteenzetting). De uitspraak van de Beroepsinstantie die de gemeente Diepenbeek beval bepaalde stukken in afschrift te bezorgen aan de verzoekende partij dateert immers van 31 maart 2016, ruim voor het instellen van dit beroep.

De verzoekende partij heeft dan ook geen enkel belang meer bij haar eerste middel, zodat dit hoe dan ook als onontvankelijk moet worden verworpen. Een nietigverklaring van het besluit van ons college op grond van het eerste middel van de verzoekende partij levert haar immers geen enkel voordeel op.

De verzoekende partij heeft immers met kennis van alle zaken een administratief beroep kunnen indienen bij ons college (waarin zij in de mogelijkheid was, met kennis van alle elementen, al haar bezwaren te formuleren) en ons college is, gelet op de devolutieve werking van dit beroep, overgegaan tot een volledig nieuw onderzoek van de aanvraag, waarbij de verzoekende partij dan ook nog (eerst mondeling én bijkomend nog schriftelijk) werd gehoord over haar beroep (cf. infra).

Het middel is manifest onontvankelijk, minstens ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partijen voegen het volgende toe in hun schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

In een eerste grief beroept verzoekende partij zich op een schending van artikel 32 GW. Deze schending van de openbaarheid van bestuur belemmert verzoekende partij om zijn rechtsmiddelen ten volle te kunnen doen gelden. Hij betwist dan ook de stelling van de Bestendige Deputatie in de bestreden beslissing waarbij zijn argument wordt afgewimpeld als een louter gemeentelijke aangelegenheid waarop het devolutief karakter van het beroep geen betrekking heeft.

Verzoekende partij mag dan menen dat de gemeente Diepenbeek hem niet tijdig een volledig dossier ter inzage heeft overgemaakt, doch toont hij op geen enkel wijze aan hoe dit hem verhinderd heeft om zijn aanspraken concreet te doen laten gelden in het kader van de administratieve beroepsprocedure.

In het kader van het devolutief karakter van het administratief beroep is de verwerende partij tot een nieuwe integrale beoordeling van de aanvraag overgegaan.

Verwerende partij beoordeelt zowel de opportuniteit als de legaliteitsaspecten van de ingediende aanvraag. Vermits de verzoekende partij beschikt over een recht van inzage van het volledig administratief dossier en het recht heeft om voorafgaand aan de te nemen beslissing gehoord te worden, kan zij geen nuttig voordeel halen uit de beweerde

onvolkomenheden van de procedure gevoerd in eerste aanleg en is het middel derhalve niet ontvankelijk bij gebrek aan belang.

Het behoort immers niet tot de taak van de verwerende partij om zich in het kader van de administratieve beroepsprocedure uit te spreken over een eventuele schending van de regelgeving inzake de openbaarheid van bestuur door een gemeente (RvVB 8 september 2015, nr. A/1516/0008).

De eerste grief is niet gegrond.

...

4.

De verzoekende partij voegt niets wezenlijks toe in haar wederantwoordnota. Hetzelfde geldt voor de tussenkommende partijen voor wat hun laatste schriftelijke uiteenzetting betreft.

Beoordeling door de Raad

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 32 GW, hierbij stellende dat niet alle relevante documenten ter beschikking werden gesteld lopende het openbaar onderzoek, zodat zij in de onmogelijkheid was om een gefundeerd bezwaarschrift in te dienen.

De openbaarmaking van een vergunningsaanvraag door een openbaar onderzoek heeft tot doel, enerzijds, om degenen die bezwaren zouden hebben tegen het aangevraagde de mogelijkheid te bieden hun bezwaren en opmerkingen kenbaar te maken, en anderzijds, om aan de bevoegde overheden de nodige inlichtingen en gegevens te verstrekken opdat zij met kennis van zaken zouden kunnen oordelen. De formaliteit van het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm.

Bij nazicht van het ingediende bezwaar, blijkt dat de verzoekende partij een digitale inzage van het dossier wenste te ontvangen, hetgeen geweigerd werd door de diensten van de gemeente Diepenbeek. Hiertegen heeft de verzoekende partij een beroep ingesteld bij de Beroepsinstantie inzake openbaarheid van bestuur en hergebruik van overheidsinformatie. De gemeente Diepenbeek werd door de Beroepsinstantie gevraagd bepaalde documenten alsnog over te maken aan verzoekende partij. Vermelde procedure heeft de verzoekende partij niet verhinderd om tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift in te dienen, een beroepschrift in te dienen bij de verwerende partij en haar grieven tegen het aangevraagde project kenbaar te maken.

In elk geval is de Raad van oordeel dat de verzoekende partij *in casu* niet aantoonde in welke mate het louter niet overmaken van bepaalde documenten of de onmogelijkheid om deze documenten digitaal te verkrijgen, haar concreet heeft gehinderd haar bezwaarrecht tijdens het openbaar onderzoek naar recht uit te oefenen. Evenmin toont zij aan in welke zin haar de mogelijkheid werd ontzegd om het administratief beroep ten volle te benutten (de verzoekende partij werd gehoord door de verwerende partij en kreeg daarnaast de mogelijkheid om na de hoorzitting nog een aanvullende nota in te dienen) en in welke zin de bestreden beslissing aldus door enige onregelmatigheid zou zijn aangetast.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt in een tweede middel dat haar hoorrecht geschonden is. Zij zet dit als volgt uiteen:

“ ...

5.b) 1. De Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar maakte zijn verslag minder dan 24 uur voor de hoorzitting van de Bestendige Deputatie over, waarbij pas op de hoorzitting zelf het verslag als definitief werd bestempeld. Op die manier werd het verzoeker onmogelijk gemaakt om zich terdege voor te bereiden en werd zijn hoorrecht a priori geschonden. (cfr **supra Bijlage 4**)

5.b) 2. De wijze waarop de hoorzitting bij de Bestendige Deputatie, huidig verweerster, verliep, was chaotisch en niet ter zake doend aangezien er nauwelijks werd ingegaan op de argumenten van verzoeker.

5.b) 3. Op de replieknota van verzoeker werd niet gereageerd.

Voor zover er voor het hoorrecht (nog) geen inhoudelijke vereisten bepaald zouden zijn, wat verzoeker betwist, moet het optreden van de overheid getoetst worden aan de verplichtingen die zij heeft op grond van het algemeen beginsel van de hoorplicht. Het verhoor van de aanvrager is bijgevolg een substantiële vormvereiste en wordt volledig ten onrechte door de Bestendige Deputatie als niet ter zake doend afgewezen.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

1.

Ons college kan allereerst verwijzen naar het procedureverloop zoals weergegeven onder de feitenuiteenzetting sub 1.7 en 8, evenals naar de bijgevoegde stukken van het administratief dossier. Hieruit blijkt het volgende:

- de verzoekende partij werd op 27 juli 2016 uitgenodigd voor de hoorzitting die op 13 september 2016 zou plaatsvinden over het dossier, waarbij hem tevens toen al werd meegedeeld dat hij het verslag dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar nog zou opstellen, kon opvragen met het oog op deze hoorzitting (zie stuk nr. 4)
- de verzoekende partij werd op 12 september 2016, toen het verslag van de PSA afgerond was, onmiddellijk per mail (om 14.04u) in kennis gesteld van dit verslag met het oog op de hoorzitting die daags nadien om 11u zou gehouden worden; de verzoekende partij had aldus een redelijke voorbereidingstijd; op twee eerdere mails van verzoekende partij om het verslag te ontvangen werd vanuit de Griffie van de provincie geantwoord dat het verslag toen nog niet klaar was (zie stukken nr. 21)
- tijdens de hoorzitting werd het verslag toegelicht en werden de beroepsindieners en de vergunningsaanvrager en de afgevaardigde van het gemeentebestuur gehoord over hun opmerkingen over de zaak
- na afloop van de hoorzitting werd afgesproken dat de deputatie de zaak zou uitstellen (wat effectief gebeurde tijdens de zitting van de deputatie van 15 september 2016)

teneinde de beroepsindieners nog de mogelijkheid te geven eventueel bijkomende opmerkingen te formuleren (zie stuk nr. 7 in fine “drie weken uitstel”)

- de beroepsindieners werden nog formeel herinnerd aan deze mogelijkheid per brieven van 27 september 2016, waarbij hen de tijd werd gegeven tot 5 oktober 2016 om nog eventuele opmerkingen mee te delen (stuk nr. 9)
- bij een nota van 3 oktober 2016, per mail én aangetekende zending verstuurd, diende de verzoekende partij een replieknota in bij het provinciebestuur, waarin hij evenwel (wederom) enkel een bezwaar vanuit procedureel oogpunt formuleerde (stuk nr. 11)
- tijdens zijn zitting van 13 oktober 2016 nam ons college kennis van het dossier en de stukken en stemde het principieel in met het voorstel van de PSA om de vergunning voorwaardelijk toe te kennen, wat geformaliseerd werd met het nu bestreden besluit van 27 oktober 2016.

De verzoeker werd aldus mondeling gehoord over het verslag en zijn beroepsargumenten (wat in principe al volstond) en werd nadien nog schriftelijk gehoord via de extra mogelijkheid die hem werd gegeven om nog eventuele bijkomende opmerkingen mee te delen (wat verzoeker ook heeft gedaan).

Met deze gang van zaken kan de verzoekende partij niet met recht en al zeker niet met rede een schending van de hoorprocedure aanvoeren lastens ons college. Het middel is manifest ongegrond.

Ons college verwijst naar het standpunt van uw Raad over een gelijkaardig middel in een andere zaak, dat als volgt luidt (zie RvVb, 10 januari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0462):

(...)

Verder moet worden tegengeworpen dat ons college wel degelijk kennis heeft genomen van alle relevante bezwaren die werden meegedeeld in de beroepschriften, tijdens de hoorzitting en in de latere replieknota's en heeft deze afgewogen (zonder hierbij trouwens verplicht te zijn punt per punt ieder bezwaar formeel en afzonderlijk te beantwoorden) bij de besluitvorming.

In het besluit werd hierover overwogen:

(...)

De motivering van de beslissing zelf toont duidelijk aan dat de inhoudelijke bezwaren van de beroepsindieners tegen de aanvraag (evenals de bezwaren die naar voren kwamen tijdens het openbaar onderzoek in eerste aanleg) wel degelijk werden geëvalueerd bij de beoordeling van de verkavelingsaanvraag, zodat het bestreden besluit afdoende inhoudelijk gemotiveerd is (cf. weerlegging derde middel).

Wat de verzoekende partij zelf aangaat heeft ons college in ieder geval ook formeel uitspraak gedaan over haar beroepsargumenten, zoals deze aan bod kwamen in haar beroepschrift en in haar replieknota. Er kan immers worden vastgesteld dat de verzoekende partij in beide documenten niet meer gedaan heeft dan kritiek uiten op de beweerde schending van haar bezwaarrecht, kritiek die alvast formeel werd beantwoord in het bestreden besluit zelf (cf. supra).

Ten slotte merkt ons college op dat de verzoekende partij klaarblijkelijk in de war is omtrent de status van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat haar werd toegestuurd voor de hoorzitting. Dit verslag was immers wel degelijk af(gewerkt) én definitief. De zinsnede in de brief waarbij het verslag werd toegestuurd waarin de aandacht erop werd gevestigd dat “het verslag nog slechts een louter voorbereidend document is”

wijst enkel op de omstandigheid dat het verslag een advies is dat is opgesteld ter voorbereiding van een beslissing van de deputatie, zonder dat het deze laatste determineert van inhoud. De verzoeker dwaalt aldus in zoverre hij meent dat het verslag (als dusdanig) nog kon worden gewijzigd na of n.a.v. de hoorzitting.

Het middel is onontvankelijk, zo niet ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partijen voegen het volgende toe in hun schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

In een tweede grief meent verzoeker dat zijn hoorrecht in het kader van de beroepsprocedure voor de Bestendige Deputatie werd geschonden. Verzoeker zou niet in de mogelijkheid gesteld zijn gesteld om zich terdege voor te bereiden op de hoorzitting. Daarnaast zou de Bestendige Deputatie ten onrechte het verhoor als niets ter zake doend hebben afgewezen.

Deze stelling van verzoekende partij kan niet worden gevolgd.

De hoorplicht als beginsel van behoorlijk bestuur houdt in dat de betrokkene zijn argumenten over de feiten en de voorgenomen maatregelen nuttig naar voor kan brengen, dat hem de mogelijkheid geboden wordt om zijn standpunt op een nuttige wijze te doen kennen, hetgeen inhoudt dat de betrokkene vooraf een afdoende kennis moet hebben van de feiten en de maatregelen die het bestuur van plan is te nemen.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO luidt in dat opzicht als volgt:

(...)

Zoals blijkt uit geciteerd artikel, vormen het hoorrecht van de betrokken partijen, en de daaraan in hoofde van verwerende partij gekoppelde hoorplicht, (samen met het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar) een essentieel onderdeel van de in de VCRO vastgestelde administratieve beroepsprocedure. In die optiek is het horen van de indieners van een administratief beroep die hierom verzoeken een substantiële vormvereiste.

De hoorplicht in artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO betreft echter een normatieve hoorplicht. Dit impliceert dat deze hoorplicht door verwerende partij dient te worden getoetst aan de verplichtingen voor het bestuur en de waarborgen voor de belanghebbende op basis van de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Kenmerkend voor de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is dat er wordt gewaarborgd dat er geen beslissing zou worden genomen zonder dat aan de indiener van het administratief beroep vooraf de mogelijkheid wordt geboden zijn standpunt op nuttige wijze te doen kennen. Verzoekende partij dient op het ogenblik dat hij zal worden gehoord te beschikken over alle gegevens en documenten. Aan de hoorplicht is dan ook louter voldaan wanneer al wie vraagt gehoord te worden, op het ogenblik dat hij wordt gehoord, alle gegevens en documenten heeft die ook de verwerende partij heeft op het ogenblik dat zij over het administratief beroep beslist.

Nergens in artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO wordt een termijn bepaald waarbinnen het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar aan de betrokkenen moet worden bezorgd.

Wel heeft Uw Raad reeds geoordeeld dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar ter beschikking moet worden gesteld aan de betrokken partijen vóór de hoorzitting plaatsvindt (RvVB 23 oktober 2012, nr. A/2012/0428; RvVB 4 juni 2013, nr. A/2013/0285).

Verzoeker werd d.d. 12.09.2016, d.i. voorafgaand aan de hoorzitting, in kennis gesteld van het technische verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Bijgevolg was verzoeker op het moment van de hoorzitting op de hoogte van alle nuttige gegevens en documenten. Derhalve werd verzoeker wel degelijk de mogelijkheid geboden om zijn opmerkingen te geven op het dossier.

Verwerende partij heeft bijgevolg geenszins verzoekende partij de mogelijkheid ontnomen de hoorzitting met kennis van zaken voor te bereiden, zijn standpunt zorgvuldig uiteen te zetten en zich op een gedegen manier te verantwoorden.

Gelet op de hoorzitting d.d. 13.09.2016 verzoekende partij te horen met kennis van zaken, schond verwerende partij geenszins de op haar rustende normatieve hoorplicht in het kader van de beroepsprocedure voor de Bestendige Deputatie.

De stelling van verzoekende partij dat er niet afdoende of nauwelijks werd ingegaan op zijn argumenten, kan ook dit niet gevolgd worden door tussenkomende partij.

Uw Raad oordeelde hier reeds over dat het recht om gehoord te worden betekent dat de beroepsindiener het recht heeft om aan de overheid die over zijn beroep uitspraak doet zijn visie kenbaar te maken omtrent een standpunt dat hij inneemt. Dit impliceert dat de beroepsindiener op een nuttige wijze zijn zienswijze moet kunnen brengen om alzo te pogen een eerder ongunstige beslissing te neutraliseren. Het recht om gehoord te worden betekent evenwel niet dat de verwerende partij verplicht wordt om elk argument punt na punt te beantwoorden (RvVB 16 oktober 2012, nr. A/2012/0410; S. DE MAESSCHALK, "De recente rechtspraakevoluities inzake de hoorplicht bij de deputatie", TBO 2013, nr. 72, (229) 233). Verwerende partij diende bijgevolg niet in detail in te gaan op de argumenten van verzoeker tijdens de hoorzitting.

Daarnaast is de Bestendige Deputatie niet verplicht om te reageren op de replieknota van verzoeker. Wel dient zij rekening te houden met deze replieknota bij het nemen van haar beslissing. Uit de beslissing van de Deputatie moet uitdrukkelijk blijken dat zij deze replieknota mee in haar beoordeling heeft genomen. Met andere woorden dient het besluit louter minstens melding te maken van het bestaan van deze replieknota (RvVB 16 oktober 2012, nr. A/2012/0410). Zulks valt ook af te leiden uit de bestreden beslissing van de Deputatie zelf waarin wordt gesteld:

(...)

Er moet dan ook worden geconcludeerd dat verwerende partij geenszins het hoorrecht heeft geschonden daar zij overduidelijk verzoeker in kennis heeft gesteld van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vóór de hoorzitting. Daarenboven heeft verwerende partij op een correcte wijze rekening gehouden met de argumenten van verzoeker in haar bestreden beslissing.

De tweede grief is dan ook ongegrond.

...

4.

De verzoekende partij voegt niets wezenlijks toe in haar wederantwoordnota. Hetzelfde geldt voor de tussenkommende partijen voor wat hun laatste schriftelijke uiteenzetting betreft.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij de hoorplicht heeft geschonden.

2.

Kenmerkend voor de hoorplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur is dat de belanghebbende de mogelijkheid moet krijgen om opmerkingen te formuleren op het dossier zoals het ter beoordeling voorligt van het bestuur, teneinde op die wijze een voor hem ongunstige beslissing te proberen om te zetten in een gunstige beslissing. Aan de zijde van het bestuur strekt de hoorplicht tot een zorgvuldig onderzoek van de zaak en het inwinnen van alle relevante gegevens, waarbij het bestuur de belanghebbende de mogelijkheid moet bieden om zich te verantwoorden over feiten die hem worden aangewreven. Dit impliceert dat het horen van een belanghebbende, hetzij schriftelijk, hetzij mondeling, nuttig moet gebeuren.

Toegepast op de normatieve hoorplicht van verwerende partij in het kader van het administratief beroep in de reguliere vergunningsprocedure, betekent dit dat een betrokken partij, die vraagt om te worden gehoord dan wel wordt uitgenodigd om te worden gehoord, de gelegenheid moet krijgen om tijdig kennis te nemen van alle relevante gegevens en stukken die verwerende partij als vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag zal betrekken, en om aan verwerende partij haar opmerkingen over de zaak op nuttige wijze toe te lichten. Wat een redelijke termijn is, moet *in concreto* op grond van de feitelijke omstandigheden van de zaak worden beoordeeld. Het vergunningverlenend bestuursorgaan bepaalt discretionair de termijn die de betrokken partijen krijgen. De Raad beschikt ter zake over een marginaal toetsingsrecht.

3.

Uit de overwegingen in bestreden beslissing blijkt met betrekking tot het verloop van de administratieve beroepsprocedure onder meer het volgende:

“...

Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 september 2016;

Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud van 13 september 2016 de heer Peter Prevot, mevrouw Gaby Leenaers, mevrouw Conny Hardy, de heer Ivan Verborgh, de heer Lucas Verborgh en de heer Jean-Luc Schepmans zijn verschenen;

Gelet op de bijkomende argumenten die beroepers na de hoorzitting hebben bijgebracht; dat de heer Verborgh zijn argumenten d.d. 03/10/2016 via mail en per aangetekend schrijven heeft verzonden; dat de heer en mevrouw Berx-Hardy en de heer en mevrouw Vandebriel-Gaby hun argumenten d.d. 07/10/2016 via mail en per aangetekend schrijven hebben verzonden;

Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting en het bijkomende schrijven, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;

...”

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat op 17 augustus 2016 een uitnodiging voor de hoorzitting van 13 september 2016 werd verstuurd (stuk 6 administratief dossier). Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd overgemaakt op 12 september 2016 (stuk 7 administratief dossier). Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd dus minder dan 24 uur voor de zitting ter beschikking van de verzoekende partij gesteld.

Uit het administratief dossier blijkt evenwel ook dat de beslissing van de verwerende partij met drie weken werd uitgesteld om de partijen in graad van administratief beroep de mogelijkheid te bieden hun standpunt kenbaar te maken met betrekking tot de tijdens de hoorzitting gedane bevindingen en gegeven uiteenzettingen.

Met een brief van 27 september 2016 werden de partijen, waaronder de verzoekende partij, herinnerd aan de hen geboden mogelijkheid een bijkomende repliek te formuleren. De verzoekende partij heeft hieraan, zo blijkt uit het administratief dossier, gevolg gegeven op 6 oktober 2016.

De verwerende partij heeft de thans bestreden beslissing vervolgens op 27 oktober 2016 genomen.

4.

Hoewel de verzoekende partij, als betrokken partij die heeft verzocht om gehoord te worden en om in kennis gesteld te worden van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, pas daags voor de hoorzitting in kennis werd gesteld van de definitieve versie van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, blijkt dat de verzoekende partij na de hoorzitting aanvullend schriftelijk werd gehoord.

De verzoekende partij betwist daarbij niet dat haar een redelijke termijn (10 dagen) werd geboden om te antwoorden op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, alsook op de argumenten van de aanvrager tijdens de hoorzitting, waarvan zij vervolgens ook gebruik heeft gemaakt, noch dat de verwerende partij haarzelf geen afdoende tijd heeft gegund om van de bijkomende schriftelijke standpunten kennis te (kunnen) nemen.

Uit het voorgaande blijkt dat de verzoekende partij mondeling werd gehoord omtrent haar beroepsgrievens en schriftelijk wat betreft het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Artikel 4.7.23, §1 VCRO laat toe om betrokken partijen zowel mondeling als schriftelijk te horen, waardoor de verzoekende partij in het licht van de concrete gegevens van het dossier dan ook niet aantoonbaar dat niet werd voldaan aan het normdoel van de hoorplicht.

5.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in een derde middel de schending aan van de wetgeving op de ruimtelijke ordening en de beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het legaliteitsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het formele rechtszekerheidsbeginsel. Zij zet dit als volgt uiteen:

“
...

Noch op gemeentelijk niveau noch op het niveau van de Bestendige Deputatie werden de bezwaren, ingediend door de 31 omwonenden die hieronder worden herhaald en waarvan de inhoud als integraal hernomen dient te worden beschouwd, op afdoende wijze weerlegd.

Globaal genomen worden er een 13-tal verschillende bezwaren naar voren gebracht, met name de volgende :

- 1. De waarde van mijn huis (residentieel) gaat dalen door die sociale woningen, gaat u dat compenseren?*
- 2. De lawaai en omgevingshinder met zoveel mensen op mekaar zal onhoudbaar worden*
- 3. De leefbaarheid van de buurt komt in het gedrang: teveel opeen is nooit goed*
- 4. Er is een te grote concentratie van 96 woningen (met ten minste 2 bewoners en meer, 1 huisdier en meerdere auto's) op een stukje van 5 ha? En dus evenveel volk opeen als in een straat in het centrum van Hasselt...! Als ik zo dicht opeen wilde wonen was ik niet naar het rustige Diepenbeek gekomen, iets wat jullie als gemeentebestuur zelf verkwanselen en voor ons verbrodden.*
- 5. Waarom zijn er geen andere locaties onderzocht om sociale woningen neer te zetten? De gemeente heeft geen enkele moeite gedaan om intussen andere oplossingen uit te werken? Hoe komt dat? Jullie luisteren niet naar de omwonenden; onze tussenkomsten op de gemeenteraad of onze petitie..? Is dat behoorlijk bestuur? Zijn jullie daarvoor verkozen?*
- 6. Het gebied is watergevoelig, het volstaat van te gaan kijken om dat vast te stellen. Als dat zo dicht bebouwd wordt, krijgen wij dan nog meer water en mogelijke schade! Wie gaat daar voor opdraaien?*
- 7. Dit is helemaal geen ecologische wijk; maar jullie verkopen het wel zo! Het gaat over huizen met een laag energiepeil en niets meer; waarom wordt dat anders voorgedaan? Om subsidies te krijgen en het erdoor te duwen ? En hoeveel subsidies krijgen jullie dan wel?*
- 8. Wat gaat er gebeuren als in het huidige klimaat de leegstaande sociale woningen niet opgevuld geraken? Krijgen we dan vluchtelingen in een residentiele wijk?*
- 9. Toen ik mijn bouwgrond heb gekocht én duur betaald (want het was een residentiele wijk), heb ik binnen 5 jaar moeten bouwen. En op de grond die nu wordt verkocht, moet er maar binnen de 30 jaar gebouwd worden? Waarom kan dat voor het project wel en voor ons niet? Vanwaar die ongelijkheid, aan de overkant van de straat?*
- 10. Ik zie niet in waarom de Hasseltse huisvestingsmaatschappij in Diepenbeek sociale woningen komt bouwen? En wie gaat bepalen wie daar in komt? De socialistische burgemeester Hilde Claes uit Hasselt?*

11. *De toekomstige bewoners zullen zich nooit houden aan de regel van 1 voertuig per gezin. Dat is gewoon niet haalbaar maar het zal dus niet mogen in die verkaveling. En waar zullen de andere autos komen staan? Bij mij op de oprit?*
12. *Op wie gaan we kunnen rekenen als dit allemaal verkeerd loopt, zoals op het Lutselusplein? Welke garantie hebben we dat de gemeente dan zal tussenkomen ? En de tweede keer? En daarna..? Als de coalitie wisselt, zullen jullie de handen in de onschuld wassen.*
13. *De grond is vervuild, daar zijn getuigen van die weten waar de rommel is ondergedolven. Zeer raar dat het bodemonderzoek dat niet heeft aangetoond. Of hebben jullie niet diep genoeg gegraven? Er moet een écht bodemonderzoek komen dat niet bekostigd wordt door de ontwikkelaars zoals nu want dat is doorstoken kaart. Maar dan kan de waarheid bovenkomen en dan is er geen winst.*

De Bestendige Deputatie verschuilt zich achter voorwaardelijke adviezen terwijl zij een bijzondere motiveringsplicht heeft; maar niet verder gaat dan een loutere opsomming of herhaling en niet ten gronde motiveert.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“...

Het middel is deels onontvankelijk, voor het overige in ieder geval ongegrond.

Allereerst werpt ons college tegen dat het middel niet ontvankelijk is, in zoverre een schending wordt opgeworpen van niet nader gepreciseerde “wetgeving op de ruimtelijke ordening”. Het is immers niet duidelijk genoeg welke bepaling of welk artikel de verzoekende partij geschonden acht, terwijl de stelplicht die op de verzoekende partij rust haar verplicht met voldoende duidelijkheid (met het oog op mogelijk verweer door de vergunningverlenende overheid) aan te geven welk artikel of beginsel zij geschonden acht door het genomen besluit, evenals op welke wijze deze schending zou zijn gebeurd. Dit is vaststaande rechtspraak van uw Raad.

Verder is het middel eveneens onontvankelijk in zoverre de schending wordt opgeworpen van beginselen (legaliteitsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel, formele rechtszekerheidsbeginsel) waarbij de verzoekende partij volkomen nalaat aan te geven waarom of op welke wijze deze beginselen zouden zijn geschonden. De verzoekende partij komt duidelijk tekort aan de door artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit opgelegde stelplicht. Het is niet aan ons college, noch aan uw Raad om zelf uit te zoeken op welke wijze door de verzoekende partij aangehaalde beginselen zouden kunnen zijn geschonden.

Ten slotte kan het middel zoals uiteengezet ook manifest niet leiden tot een nietigverklaring op grond van een schending van het motiveringsbeginsel. Het is immers niet serieus van de verzoekende partij om enkel en alleen de inhoud van bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek te citeren en hieraan louter toe te voegen dat ons college “niet ten gronde” zou hebben gemotiveerd, zonder ook maar op enige wijze de uitvoerige motivering van het bestreden besluit van ons college zelf te betrekken bij haar middeluitenzetting. Dergelijke handelwijze kan niet volstaan om de wettigheid of het afdoende karakter van een motivering in vraag te stellen.

Uw Raad zal immers alleen al op het eerste zicht kunnen vaststellen dat het bestreden besluit zeer uitvoerig werd gemotiveerd, waarbij het voorwerp van de aanvraag en het procedureverloop uitvoerig werd omschreven en de aanvraag eveneens op uitvoerige wijze werd geëvalueerd in het licht van de geldende bestemmingsvoorschriften, de specifieke sectorale regelingen (zoals o.m. het decreet grond- en pandenbeleid en de watertoets), evenals de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening, waarbij uitdrukkelijk aspecten i.v.m. de functionele inpasbaarheid van de verkaveling, het mobiliteitsaspect, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid (met inbegrip van de woningdichtheid), de visueel vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf, evenals de hinderaspecten, aan bod kwamen. Bij de beoordeling van deze elementen kwamen duidelijk ook de (inhoudelijke) beroepsargumenten van de beroepsindieners (evenals de bezwaren van omwonenden zoals geuit tijdens het openbaar onderzoek) aan bod. Trouwens in het in eerste aanleg genomen besluit van 14 juni 2016 van het college van burgemeester en schepenen van Diepenbeek werden al de bezwaren reeds uitdrukkelijk beantwoord (cf. supra de geciteerde motivering in de collegebeslissing op blz. 5-7 van deze antwoordnota).

Hier enkel heel summier, zonder enige toelichting en de concrete motivering door ons college volkomen buiten beschouwing latend tegenover stellen dat ons college “niet ten gronde” zou gemotiveerd hebben, is niet ernstig en noopt zelfs niet tot een verder onderzoek van dit uiterst gebrekkig en onderontwikkeld “argument”.

Het middel, voor zover ontvankelijk, kan geenszins tot een nietigverklaring leiden van het bestreden besluit.

...

3.

De tussenkomende partijen voegen het volgende toe in hun schriftelijke uiteenzettingen:

“ ...

In een derde grief stelt verzoeker dat noch op gemeentelijk niveau noch op het niveau van de Bestendige Deputatie de 31 ingediende bezwaren op afdoende wijze worden weerlegd in haar bestreden beslissing en derhalve niet ten gronde motiveert.

Deze zienswijze van verzoekende partij kan niet worden gedeeld.

In zoverre verzoekende partij stelt dat verwerende partij onvoldoende heeft geantwoord op de bezwaarschriften van het openbaar onderzoek en deze derhalve onvoldoende heeft weerlegd, moet worden vastgesteld dat die middelonderdeel ongegrond is om volgende redenen.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij lijkt te veronderstellen, houdt de op de verwerende partij rustende motiveringsplicht niet in dat zij elk bezwaar of elk onderdeel van een bezwaar afzonderlijke en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

Verzoekende partij beroept zich daarnaast op een tal van bezwaren ingediend door andere omwonenden dan hijzelf. Bijgevolg kan verzoeker bij dit onderdeel van het middel dan ook maar een belang laten gelden in zoverre het gaat over het door hem zelf ingediende

bezwaar en niet in zoverre het gaat over bezwaren ingediend door anderen (RvVB 24 november 2015, nr. A/1516/0239).

De verzoekende partij beperkt zich in zijn verzoekschrift tot een loutere bewering dat de bestreden beslissing onvoldoende de bezwaarschriften weerlegt, zonder aan te tonen in welke mate de bezwaarschriften onvoldoende zouden zijn beantwoord en meer bepaald in welke mate er op zijn persoonlijke grieven niet voldoende zou zijn geantwoord.

Het standpunt van verzoekende partij dat er een schending zou zijn van het motiveringsbeginsel is derhalve niet correct, daar ook niet wordt aangetoond op welke wijze dit geschonden zou zijn.

Bovendien roept verzoekende partij verder een schending in van de wetgeving op de ruimtelijke ordening en de beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het legaliteitsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het formele rechtszekerheidsbeginsel. Er wordt op geen enkele afdoende wijze door verzoekende partij aangetoond hoe deze beginselen worden geschonden. Verzoeker maakt in zijn uiteenzetting van het derde grief zelfs geen gewag van deze geschonden wetgeving of beginselen.

De derde grief is bijgevolg ongegrond.

...

4.

De verzoekende partij zet het volgende uiteen in haar wederantwoordnota:

“ ...

Punt 2:

De vooropgestelde plannen maken de buurt onleefbaar. Een aantal jaar geleden kocht men hier bouwgronden aan hoge prijzen omdat het om een residentiële, rustige omgeving ging. Door de toekenning van de vergunning wordt dit de facto een gebied waar voornoemde eigenschappen niet meer van toepassing zijn en waar de rust ver te zoeken zal zijn. Het plan concentreert immers te veel huizen op een te kleine oppervlakte, met navenante lawaai- en omgevingshinder. Dergelijke zaken zijn te misschien verwachten in het centrum van Hasselt, niet in een rustige residentiële wijk van een uitgerokken groot dorp als Diepenbeek.

Men stapt zomaar af van een eerder en langdurig gehanteerde vergunningsbeleid op die locatie zonder deugdelijke reden; om plots een dichte, sociale woonwijk in te planten in een residentiële wijk. Het overheidshandelen moet doelgebonden zijn (namelijk het dienen van het algemeen belang) en elke beslissing dient geschraagd te worden door motieven van algemeen belang. Deze materiële motiveringsplicht is van toepassing op alle bestuurshandelingen (ongeschreven grondrecht volgens de Raad van State. In dit dossier is geen sluitende redenering teruggevonden waarin deze ommekeer op zich, en dan nog precies in gebied DW 11 verklaard wordt. Daarmee schendt de vergunningsverstrekker het motiveringsbeginsel.

Punten 3 en 4:

De vergunningverlener redeneert onzorgvuldig omdat er gemakshalve abstractie wordt gemaakt van de voorspelbare, toekomstige realiteit van lawaai, omgevingshinder en concentratie van woningen op kleine oppervlakte; schending van zorgvuldigheidsbeginsel.

Punt 5:

Er is niet naar andere locaties gekeken om dit projecten met een groot aandeel sociale woningen neer te zetten. De oorspronkelijke vergunningverlener (gemeente) heeft geen enkele ernstige en aantoonbare moeite gedaan om te na te gaan of een andere en/of betere spreiding over DW 11 of over andere beschikbare gebieden mogelijk was. In de "Woonbehoeftenstudie" (zowel de originele versie met enig cijfermateriaal als de latere, aangepaste versie zonder onderbouwd cijfermateriaal) wordt alles bewust getrechterd naar DW11 en wordt de optie van spreiding over het volledige grondgebied van Diepenbeek zelfs niet aan een degelijke kosten/baten analyse onderworpen. De gemeente schendt het onpartijdigheidsbeginsel, een beginsel van behoorlijk bestuur. Ze wil ten allen prijze haar sociaal objectief halen zonder enige nuancering in haar besluitvorming en gaat hiervoor actief mee in de redenering van de privé bouwheer; die ze klakkeloos tot de hare maakt. De vergunningverlener in beroep neemt dit gewoon over en verzuimt aan de zorgvuldigheidsplicht.

Punt 6:

Het gebied is bijzonder watergevoelig. Dit terrein volbouwen zal ervoor zorgen dat er nog meer wateroverlast zal komen, met alle gevolgen vandien voor de omwonenden (en de toekomstige bewoners). Door deze toekomstige aansprakelijkheid nu bewust te negeren, verzaakt het bestuur aan het zorgvuldigheidsbeginsel.

Punt 7: De wijk wordt door de bouwheer omwille van vergunningstechnische doeleinden aangeprezen als een "ecologische" wijk maar is het niet dit. Huizen met een laag energiepeil zijn niet hetzelfde als een ecologische wijk. Dit is misleidend mbt motivering om de vergunning te verlenen en onvoldoende transparant; schending van de motiveringsplicht.

Punt 8:

Leegstand in de te bouwen sociale woonwijk en wat dan verder?

De huidige bewoners in de omgeving stellen zich deze pertinente vraag en zien dat het bestuur hier gemakshalve abstractie van maakt; schending van zorgvuldigheidsbeginsel want het is de gemeente die verantwoordelijkheid draagt voor het bepalen van de voorwaarden voor de toekenning van deze woningen en daar zorgvuldig mee dient om te gaan.

Punt 9:

Bouwverplichting: de eigenaars van de bouwgronden rond DW11 zijn voldoende vergelijkbaar: alle percelen bevinden zich in hetzelfde residentieel gebied. Het gelijkheidsbeginsel stelt dat personen die zich in dezelfde feitelijke omstandigheden bevinden op dezelfde wijze behandeld worden. Er is dus geen enkele reden waarom percelen die letterlijk aan de overkant van de straat liggen, pas op een termijn van 30 jaar moeten bebouwd worden, terwijl dat voor de huidige eigenaars 5 jaar was. Dit onderscheid schendt het gelijkheidsbeginsel.

Punt 10:

De Hasseltse Huisvestingsmaatschappij komt in Diepenbeek woningen bouwen; waarom precies? Omdat dit het sluitstuk van de puzzel vormt, waarmee de vergunning kan verleend worden? Het bestuur heeft deze keuze nooit verklaard noch afdoende gemotiveerd. Dit is een schending van het onpartijdigheidsbeginsel, het transparantiebeginsel en de motivatieplicht.

Punt 11:

De kans dat de toekomstige bewoners zich houden aan de “één voertuig per gezin”-regel is miniem. Het is daarnaast ook onrealistisch dat alle toekomstige bewoners slechts één auto per woning zullen hebben.

Men kan overigens niemand verplichten om slechts één auto te bezitten; vanuit geen enkele wetgeving. Deze regel is totaal niet afdwingbaar, en toch maakt deze integraal deel uit van het plan, louter om de parkeerproblematiek te minimaliseren en daarmee gunstig voor te stellen met het oog op het verkrijgen van de vergunning.

Het gevolg is dat de buurt zal veranderen in een wildparkeerparadijs.

Dit is verre van goed bestuur omdat dit logische gevolg voorspelbaar is en de vergunningverlener dit weg redeneert; schending van het voorzichtigheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

...

5.

De tussenkomende partijen voegen niets wezenlijks toe in hun laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Vooreerst dient gewezen te worden op het feit dat een middel dient te bestaan uit de voldoende duidelijke omschrijving van de geschonden geachte rechtsregel en van de wijze waarop die rechtsregel geschonden zou zijn. De VCRO kent veel bepalingen. De ingeroepen “*schending aan de wetgeving op de ruimtelijke ordening*”, zonder specifiek aan te duiden welke bepalingen volgens de verzoekende partij geschonden zijn, is onontvankelijk.

Verder maakt de verzoekende partij in haar verzoekschrift niet concreet op welke manier de bestreden beslissing het legaliteitsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het formele rechtszekerheidsbeginsel schendt. In zoverre het middel gebaseerd is op de schending van voormelde beginselen, dient het onontvankelijk te worden verklaard.

2.

Uit het middel valt af te leiden dat de verzoekende partij van mening is dat de verwerende partij de bezwaren die lopende het openbaar onderzoek werden ingediend niet, minstens niet afdoende, heeft beantwoord.

Zowel de verwerende partij als de tussenkomende partijen voeren in hun antwoordnota respectievelijk schriftelijke uiteenzetting aan dat dit “middel” een loutere opsomming van bezwaren aangeeft zonder aan te duiden waarom de verwerende partij deze bezwaren in de bestreden beslissing niet of op gebrekkige wijze heeft ontmoet.

In haar wederantwoordnota tracht de verzoekende partij hieraan te verhelpen door de aangevoerde bezwaren meer te duiden en nader uit te werken. De verzoekende partij breidt het middel aldus op een ongeoorloofde manier uit. Er blijkt uit niets waarom de verzoekende partij pas voor het eerst in haar wederantwoordnota haar middel kon concretiseren.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in een vierde middel de schending aan van verschillende normen van de VCRO en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling. Zij zet dit middel als volgt uiteen:

“ ...

5.d.1: Schending Artikel 6.6 VCRO:

(...)

*Aangezien de gemeente Diepenbeek **binnen het jaar geen** voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg voor bedoeld gebied heeft opgemaakt, kan dit reserve-woonuitbreidingsgebied niet aangesneden worden.*

5.d.2: Niet reglementaire samenstelling van het aanvraagdossier.

Het Besluit van de Vlaamse regering d.d. 29/05/2009 betreffende de dossiersamenstelling voor de aanvraag van een verkavelingsvergunning stelt in Artikel 3 §1:

(,,,)

2° als de aanvrager geen eigenaar van het goed is, een document waaruit blijkt dat de aanvrager door de eigenaar gemachtigd is;

Volgens de eigendomsattesten in het voorliggend dossier is NV Machiels eigenaar van het preceel met kadastrale gegevens “Diepenbeek, 1e afdeling, sectie B, nr. 71P”,

De volmacht d.d. 4 januari 2016 door JM Construct NV is ongeldig aangezien JM Construct NV noch bestuurder, noch gedelegeerd bestuurder van NV Machiels is.

Zie bijlage 6

Eenzelfde euvel betreft het stuk “Verklaring kosteloze grondafstand”

Zie bijlage 7

De verkavelingsvergunning in kwestie wordt afgegeven voor JM Construct NV luidens de titel van punt 22 van de zitting CBS d.d. 14 juni 2016. Aangezien niet JM Construct NV maar NV Machiels de eigenaar is dient de afgeleverde vergunning als niet rechtsgeldig benoemd.

Zie supra bijlage 2

De verkavelingsvergunning stoelt op het advies d.d. 9 mei 2016 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van Diepenbeek die stelt: “Het betreft een aanvraag tot verkaveling, project Steenakkerstraat, opgesteld door Geotec Studie & Landmetersbureau bvba voor het perceel afdeling 1, sectie B nr. 71P omzoomd door de St. Barbara-, de Steenakker-, de Weyer- en de Dennebosstraat, eigendom van JM Construct NV.

De aanvraag wordt ingediend door Peter Gijsen voor Geotec Studie & Landmetersbureau bvba met volmacht van de eigenaar, vertegenwoordigd door Louis Machiels”.

Aangezien niet JM Construct NV maar NV Machiels de eigenaar is, dient het advies als niet rechtsgeldig benoemd.

Uit het uittreksel (gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad – 13/07/2012) van de notulen van de algemene vergadering van aandeelhouders van NV Machiels gehouden

op 25 mei 2012, blijkt dat van die datum tot en met de jaarvergadering over het boekjaar eindigend op 31 december 2017 benoemd werden als bestuurder:

- de bvba Jemi Consult, Pietelbeekstraat 85 te 3500 Hasselt
- de bvba TVD Consult, Sparrenweg 69 in 3520 Zonhoven
- dhr Guido Hermans Appeystraat 6 3830 Wellen

Tevens werd bvba Jemi Consult, Pietelbeekstraat 85 te 3500 Hasselt als gedelegeerd bestuurder benoemd.

Zie bijlage 8

Uit het uittreksel (gepubliceerd in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad – 06/11/2014) van de notulen van de bijzondere algemene vergadering van aandeelhouders van NV Machiels gehouden op 29 september 2014, wordt per 1 oktober 2014 een einde gesteld aan het mandaat van de bvba TVD Consult, Sparrenweg 69 in 3520 Zonhoven en wordt mevrouw Fabienne Soetaers, Hoogdorpstraat 25 bus 2 te 3570 Alken benoemd als bestuurder.

Zie bijlage 9

Hiermee is bewezen dat het initiële aanvraagdossier niet conform de regelgeving gebeurde en dat noch het gemeentebestuur van Diepenbeek noch de bestendige deputatie gerechtigd zijn een verkavelingsvergunning af te leveren.

5.d.3: In strijd met omzendbrief RO 2002/03 RSPVlaanderen en RSPDiepenbeek.

In de motiveringsnota bij de aanvraag van principieel akkoord woonuitbreidingsgebied 'Steenakkerstraat' (versie 31 augustus 2013), gekend als GS-120020-72 en destijds zo voorgelegd aan de Gemeenteraad van Diepenbeek en in latere fase aan de Bestendige Deputatie van Limburg lezen we op pg 25 dat de aanvraag gebeurt in uitvoering van Omzendbrief 2002/03 en dat voldaan is aan 2.1.1.4 van de omzendbrief voor wat betreft de planologische criteria.

“2.1.1.4. Aan deze voorwaarde(n) is tevens voldaan indien het gebied aansluit bij woonkern en het gebied inbreidingsgericht is”.

Als bewijs van die stelling wordt op dezelfde pagina (pg 25) een kaart weergegeven met met vermelding: “Begrenzing van het centrumgebied van de woonkern Lutselus.”

Zie bijlage 10

Door de foutieve rode begrenzingslijn ligt het perceel dat voorgesteld wordt te ontwikkelen binnen de woonkern Lutselus, daar waar de gemeenteraad van Diepenbeek middels de definitieve aanvaarding van RUP Woonkern Lutselus op 11 oktober 2012 het kwestieus perceel (DWU 11) duidelijk **buiten** (perifeer van) de woonkern Lutselus situeert.

Zie bijlage 11

Minstens wordt hier misleid op een cruciaal gegeven als het al niet een vorm van valsheid in geschrifte betreft. Cruciaal omdat de vraag is of de ontwikkeling Steenakkerstraat nu kernversterkend is dan wel niet.

In ieder geval is de ontwikkeling strijdig met het goedgekeurde Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Diepenbeek dat voor het betrokken gebied “groene dooradering” voorziet en zeker geen grootschalig bouwproject zoals nu voorzien.

Zie bijlage 12

Zie bijlage 13

Ook het overzicht van de woonuitbreidingsgebieden in het RSP Diepenbeek op pagina 55 van het "Richtinggevend deel" bewijst dat DWU 11 in Dorpheide ligt en niet in Lutselus. Zie bijlage 14

Er is dus NIET voldaan aan de planologische vereisten van de omzendbrief, het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan Diepenbeek.

5.d.4: Strijdig met het rechtszekerheidsbeginsel.

Bij besluit van 12-02-2004 weigerde de bestendige deputatie van de Provincie Limburg de voorgestelde ontwikkeling van DWU11 omwille van onderstaande argumentatie:

– Binnen de eerder gestelde woonprogrammaties van de woonbehoeftestudie enerzijds en lopende GRS anderzijds werd dit gebied nooit voorgesteld als een te ontwikkelen gebied en werd eerder gesteld om het open te houden en te versterken i.f.v. Een dwarse groen as.

Tevens is dit gebied perifeer gelegen t.o.v. kernen, zodat het niet kan ondergebracht worden onder het noodzakelijke criterium van de kernversterking zoals toch uitdrukkelijk bepaald in de omzendbrief.

Dit gebied vrijgeven bovenop de reeds toegelaten zones overstijgt duidelijk de taakstelling van de gemeente zeker voor het aandeel woningen in het buitengebied zodat er hier sprake is van een strijdigheid met de principes van het RSV.

Zie bijlage 15

Op 10-02-2009 stelde het college van burgemeester en schepenen van Diepenbeek aangaande DWU11:

(...)

- vanuit het huidig planologisch oogpunt is het gebied is het gebied derhalve niet te ontwikkelen;
- Het WUG sluit ook niet aan bij een woonkern waardoor een 'ruil' tussen WUG niet aan de orde is
- (...) Indien het project gerealiseerd moet worden zal het een 'politiek' dossier moeten zijn en geen ambtelijk.

Zie bijlage 16

Het is dus duidelijk een 'politiek' dossier geworden waar ambtenaren en politici op lokaal, provinciaal en gewestelijk vlak een gebied waar unanimitéit over gold dat het perifeer lag nu ineens kernversterkend werkt....

Het decennia lang bestempelen van het plangebied als zijnde perifeer ten opzichte van de woonkernen om dan nu à la tête du client te stellen dat dit kernondersteunend zou zijn, is er ver over.

Dat DWU11 zelfs niet raakt aan RUP Woonkern Lutselus, wordt bewezen door het feit dat er geen enkele aangetekende brief werd verzonden aan de bewoners van de Steenakkerstraat (binnen de afbakening RUP Woonkern Lutselus) tijdens het openbaar onderzoek georganiseerd door de Gemeente Diepenbeek.

6. Onvolledige sanering van het illegaal bedrijfsterrein.

De Dautenbeek werd destijds door NV Machiels over de lengte van de kiezelwasserij ingebuisd in functie van haar (onvergunde) activiteiten. De NV Bouwen en Milieu die zowel 1995 als in 2012 instond voor een oriënterend bodemonderzoek voor NV Maasland en de "Voormalige" NV Maasland.

Herstel van de Dautenbeek in de oorspronkelijke toestand (Machiels en NV Machiels verwierven het terrein tussen 27 juni 1958 en 21 januari 1987), diende uiteraard deel uit te maken van de sanering, hetgeen niet gebeurde. Trouwens het is NV Machiels als eigenaar van de gronden die verantwoordelijke opdrachtgever voor een oriënterend bodemonderzoek en niet NV Maasland, NV die trouwens niet bestaat en nooit eigenaar van de terreinen geweest.

Daarenboven heeft het gemeentebestuur van Diepenbeek beloofd garant te staan voor een onafhankelijk bodemonderzoek. Er dient vastgesteld dat Bouwen en Milieu NV is opgericht door wijlen ir Valère Vautmans en momenteel geleid wordt door diens zonen waarvan de vriendschappelijke relaties met de familie Machiels gekend zijn. Natuurlijk is hiermee niets fout maar het geeft te denken over de onafhankelijkheid van het gevoerde onderzoek.

Het rapport M12432 van het adviesbureau Rimeco d.d. 13/05/2015 maakt gewag van sterk afwijkende resultaten inzake infiltratie op punten 2 en 12 en op bewijst de aanwezigheid van asfalt op punt 3.

Zie bijlage 17

Gegeven het bodemattest, meer dan 3 jaar oud, de metingen van Rimoco en het gegeven dat de Dautenbeek niet volledig werd gesaneerd maken dat een dat een nieuw onafhankelijk oriënterend bodemonderzoek noodzakelijk én degelijke sanering noodzakelijk zijn.

Opmerkelijk is dat de deputatie in haar besluit vermelding maakt van een advies van OVAM d.d. 25/02/2016, maar dat dit advies niet aanwezig was in het gemeentelijk dossier op basis waarvan de verkavelingsvergunning door het college van burgemeester en schepenen is afgegeven.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

2. In een vierde middel tot nietigverklaring voert de verzoekende partij enkele schendingen aan van "de regelgeving ingevolge VCRO en Besluit Vlaamse regering".

a. In een eerste onderdeel wordt een schending aangevoerd van artikel 5.6.6, §2 VCRO. De verzoekende partij stelt, verwijzende naar de mogelijkheid om een verkavelingsvergunning af te leveren in woonuitbreidingsgebied na "principeel akkoord van de deputatie", dat het kwestieuze woonuitbreidingsgebied Steenakkerstraat niet kan worden aangesneden nu de gemeente Diepenbeek geen voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan heeft opgemaakt, waartoe een dergelijk principeel akkoord de gemeente nochtans verplicht.

Ons college wenst hiertegen in te brengen dat ons college de bestreden verkavelingsvergunning duidelijk niet, en al helemaal niet op determinerende wijze, heeft

gesteund op het eerder (bij besluit van 11 september 2014) door ons college verleende principieel akkoord tot ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied (zie stuk nr. 5.6).

Dit blijkt duidelijk uit de overwegingen van het bestreden besluit zelf aangaande dit punt, die luiden als volgt:

(...)

Het is duidelijk dat de mogelijkheid om een woonuitbreidingsgebied te ontwikkelen na een “principieel akkoord” hiertoe van de deputatie op grond van artikel 5.6.6 VCRO de mogelijkheid onverlet laat om een vergunning aan te vragen en te verlenen op grond van het (algemene) bestemmingsvoorschrift van woonuitbreidingsgebieden zoals vervat in artikel 5.1.1 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (het zogenaamde Inrichtingsbesluit), zoals dat geïnterpreteerd wordt in de rechtspraak.

Dit blijkt expliciet uit de bewoordingen van artikel 5.6.6 VCRO waarin bepaald is dat “onverminderd de gevallen, toegelaten bij artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 (...)” een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning in een woonuitbreidingsgebied (ook) kan worden verleend indien de aanvrager beschikt over een principieel akkoord van de deputatie.

Uw Raad heeft dit reeds meermaals uitdrukkelijk bevestigd, stellende dat “uit § 2 van deze bepaling volgt dat de mogelijkheden van artikel 5.6.6 VCRO om een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning te verlenen, geen afbreuk doen aan de toepassing van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen “ (zie bijv. arrest nr. A/2014/0682 van 7 oktober 2014).

Ons college heeft, zoals de bovenstaande motivering (laatste alinea) genoegzaam aantoon, duidelijk de aanvraag beoordeeld en getoetst aan het bestemmingsvoorschrift van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit en deze hiermee in overeenstemming bevonden.

De kritiek van de verzoekende partij, die louter betrekking heeft op de regeling van het principieel akkoord op basis van artikel 5.6.6 VCRO en m.n. op het -eveneens door ons college vastgestelde- ontbreken van een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan (waartoe de gemeente verplicht is na een principieel akkoord tot ontwikkeling van een woonuitbreidingsgebied op grond van artikel 5.6.6 VCRO), stelt dan ook geenszins het rechtens enige pertinente oordeel van ons college in vraag m.b.t. de vergunbaarheid van de aanvraag op grond van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit, zodat de kritiek in ieder geval niet kan leiden tot nietigverklaring van het besluit.

Deze verweerargumentatie van ons college werd trouwens eerder in een gelijkaardige zaak, waarin de deputatie van de provincie Antwerpen betrokken was, reeds bijgetreden door uw Raad, nl. in arrest nr. A/2014/0682 van 7 oktober 2014, waarin uw Raad oordeelde:

(...)

Het middelonderdeel moet dan ook worden verworpen.

Ten overvloede merkt ons college op dat op grond van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit, zoals geïnterpreteerd door uw Raad middels gevestigde rechtspraak, in een woonuitbreidingsgebied (maar) stedenbouwkundige vergunningen voor de bouw van woningen of verkavelingsvergunningen kunnen worden afgeleverd voor zover de aanvraag een groepswooningbouwproject betreft of voor zover de ordening van het gebied is vastgelegd met een bijzonder plan van aanleg, een ruimtelijke uitvoeringsplan of een

“globaal verkavelingsplan” (zie bijv. RvVb, nr. RvVb/A/1516/0869 van 29 maart 2016 en nr. RvVb/A/1617/0258 van 8 november 2016).

In casu werd in lijn met deze rechtspraak en aangezien de aanvraag de ontwikkeling betreft van het hele woonuitbreidingsgebied “Steenakkerstraat” (DWU11) geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit, aangezien de aanvraag een “globaal verkavelingsplan” betreft.

Dit standpunt aangaande de verenigbaarheid van de aanvraag met het bestemmingsvoorschrift van woonuitbreidingsgebied blijft, aangezien het (zoals reeds gesteld) NIET door de verzoekende partij in rechte in vraag wordt gesteld voor uw Raad, hoe dan ook stand houden.

b. In een tweede middelonderdeel wordt een wettigheidsbezwaar genomen uit een beweerde “niet-reglementaire samenstelling van het aanvraagdossier”, omdat in het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling voor de aanvraag van een verkavelingsvergunning melding wordt gemaakt van een volmacht voor de aanvrager door de eigenaar en in casu het niet de eigenaar zou zijn geweest die een dergelijke volmacht zou hebben gegeven aan het studiebureau bvba Geotec, die de verkavelingsaanvraag heeft ingediend.

Ons college stelt allereerst het belang van de verzoekende partij bij dit middel in vraag. Het kan niet worden ingezien in welke mate een vernietiging op basis van dit (kleine) argument enig voordeel au fond aan de verzoekende partij zou kunnen opleveren.

Daarnaast moet ten gronde worden tegengeworpen dat het aanvraagdossier wel degelijk voldeed aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009, omdat in het aanvraagdossier wel degelijk een volmacht zat van de eigenaar. Ons college verwijst naar het stuk opgenomen onder nr. 5.1 van het bijgevoegde dossier, waarin de aanvrager, de bvba Geotec werd gevolmachtigd om de aanvraag in te dienen voor de eigenaar.

Ten slotte is de discussie die de verzoekende partij wenst te voeren omtrent de eigenaarskwestie een burgerrechtelijke aangelegenheid waarover noch ons college ten tijde van het bestreden besluit, noch uw Raad zich nu in te laten heeft, aangezien betwistingen omtrent burgerlijke rechten enkel kunnen worden beslecht door de gewone rechtscolleges (artikel 144 Grondwet) en stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen hoe dan ook altijd worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten (artikel 4.2.22 VCRO).

Het middelonderdeel is onontvankelijk, zo niet ongegrond.

c. Als derde middelonderdeel wordt opgeworpen dat de beslissing strijdig zou zijn met omzendbrief RO 2002/03, evenals met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Diepenbeek.

De verzoekende partij stelt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het planologisch criterium van “aansluiting bij de woonkern” uit de vermelde omzendbrief en eveneens met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, aangezien hierin voor het betrokken gebied een “groene dooradering” zou zijn voorzien.

Ons college kan summier hierop antwoorden dat de kritiek hoe dan ook niet in aanmerking komt om het nu bestreden besluit onwettig te bevinden.

Allereerst is duidelijk reeds uiteengezet dat de huidige bestreden vergunning zijn rechtsbasis geenszins vindt in het eerder verleende principieel akkoord voor de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied, dat bij besluit van 11 september 2014 door ons college werd gegeven, doch wel rechtens gebaseerd is op artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit zoals geïnterpreteerd volgens de vaststaande rechtspraak (cf. supra sub 4.a).

Kritiek op een beweerd niet-naleven van een voorwaarde uit de omzendbrief RO 2002/03 in verband met het opmaken van een gemeentelijke woonbehoeftestudie en het ontwikkelen van woonuitbreidingsgebieden met of zonder woonbehoeftestudie, omzendbrief waarnaar wordt verwezen in de beslissing houdende het principieel akkoord die op zich geen rechtsbasis uitmaakt voor het nu bestreden besluit is niet dienstig om dit laatste besluit onderuit te halen. Deze kritiek is dan ook rechtens naast de kwestie.

Ons college merkt trouwens op dat uw Raad reeds heeft geoordeeld dat de bewuste omzendbrief zelf “slechts gericht is aan administratieve overheden, louter richtsnoeren bevat nopens de interpretatie en toepassing van de bestaande wetten en verordeningen en geen enkel bindend karakter heeft”, zodat “de eventuele niet-naleving van deze onderrichtingen – ook met betrekking tot de vereiste van een woonbehoeftestudie – derhalve niet kan leiden” tot vernietiging (zie RvVb, nr. A/2015/0221 van 14 april 2015).

Verder is ook de simpele en niet-nader concreet toegelichte schending van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarin sprake zou zijn van een “groene dooradering” ter plaatse, niet van aard om de bestreden beslissing voor onwettig te houden.

Structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningsaanvragen (art. 2.1.2, §7 VCRO), zodat noch ons college, noch uw Raad de bestreden beslissing moet toetsen aan de verenigbaarheid met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Verder blijkt de aanvraag op het eerste zicht trouwens ook in overeenstemming met de beleidsvisie zoals rudimentair en richtinggevend vervat in de kaart 16 “gewenste ruimtelijke structuur kern Lutselus”, waarop een groene dooradering is aangegeven richting de percelen in oostelijke en westelijke richting. De verzoekende partij maakt geenszins concreet aannemelijk dat de huidige aanvraag strijdig zou zijn met deze visie, voor zover dergelijke strijdigheid al een wettigheidsbezwaar tegen de huidige vergunning zou kunnen opleveren, quod non.

Het middelonderdeel is onontvankelijk, zo niet ongegrond.

d. In een vierde onderdeel wordt de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied aan de kaak gesteld in het licht van eerdere tegengestelde besluitvorming over de ontwikkeling van dit gebied en een schending van het rechtszekerheidsbeginsel aangevoerd.

Ons college ziet niet in hoe deze kritiek (eerder warrig geformuleerd) kan slaan op de wettigheid van het nu bestreden besluit van ons college. De verzoekende partij verwijst naar besluitvorming van 2004 (!) van ons college en van 2009 van het college van burgemeester en schepenen van Diepenbeek over eerdere aanvragen tot principieel akkoord voor de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden binnen de gemeente

Diepenbeek die totaal geen uitstaans hebben met de huidige bestreden besluitvorming. Daarenboven laat de verzoekende partij volkomen na aan te geven welk concreet wettigheidsbezwaar tegen het nu bestreden besluit zij meent te kunnen afleiden uit deze oude en op eerste zicht niet relevante besluitvorming rond vroegere aanvragen tot principieel akkoord. Eenvoudigweg melding maken van een strijdigheid met het “rechtszekerheidsbeginsel” of stellen dat nu “à la tête du client” zou zijn beslist, is manifest niet voldoende als middeltoelichting.

Zoals hierboven reeds uitvoerig sub 4.a) uiteengezet is zelfs ook de recentere beslissing van 11 september 2014 van ons college houdende het principieel akkoord voor de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied “Steenakkerstraat” nog niet eens een determinerende basis geweest voor de nu verleende verkavelingsvergunning, laat staan dat dit het geval zou zijn voor veel oudere besluitvorming aangaande eerdere aanvragen tot principieel akkoord.

Het middel is manifest onontvankelijk, zo niet manifest ongegrond.

3. *Onder punt 6 van het verzoekschrift wordt een korte uiteenzetting gedaan omtrent de beweerd “onvolledige sanering van het illegaal bedrijfsterrein”.*

Hierin kan ons college geen middel tot nietigverklaring zien gericht tegen het nu voor uw Raad bestreden besluit van 27 oktober 2016 waarop moet worden geantwoord in het kader van huidige procedure. Stellen dat een nieuw bodemonderzoek nodig zou zijn of twijfels uiten omtrent het onafhankelijk karakter van het gevoerde onderzoek is alvast geen ontvankelijke kritiek gericht tegen het vergunningsbesluit van ons college.

Hetzelfde geldt trouwens voor de “opmerking” (zonder meer) in fine van deze uiteenzetting dat het advies van OVAM zoals vermeld in het nu bestreden besluit niet in het gemeentelijk dossier zou hebben gezeten. Ons college wenst hiertegen eveneens “op te merken” dat het bewuste advies van 25 februari 2016 (blijkens de stempel hierop aangebracht toegekomen bij het gemeentebestuur op 1 maart 2016) opgenomen is bij de stukken onder nr. 5.4 van het aan uw Raad toegestuurde administratief dossier, als onderdeel van het gemeentelijk dossier.

Ons college oordeelde over deze kwestie trouwens als volgt:

(...)

De verzoekende partij uit alvast in haar verzoekschrift op geen enkele wijze kritiek op deze beoordeling.

...”

3.

De tussenkommende partijen voegen het volgende toe in hun schriftelijke uiteenzettingen:

“ ...

Verzoeker meent dat aangezien de gemeente Diepenbeek niet binnen het jaar een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg voor het bedoeld gebied heeft opgemaakt overeenkomstig artikel 5.6.6 §2 VCRO, het woonuitbreidingsgebied niet kan worden aangesneden.

Deze stellingname kan niet gevolgd worden.

Artikel 5.6.6 §§2 en 3 VCRO bepalen als volgt:

(...)

Deze bepalingen voorzien in de mogelijkheid om een verkavelingsvergunning aan te vragen voor het bouwen van woningen in woonuitbreidingsgebied na een principieel akkoord van de deputatie.

Uit de gegevens van het dossier moet worden vastgesteld dat het principieel akkoord met betrekking tot het woonuitbreidingsgebied 'Steenakkerstraat' verleend werd in uitvoering van Omzendbrief RO/2002/03.

In tegenstelling tot wat verzoeker beweert sorteert dit principieel akkoord afgeleverd op basis van Omzendbrief RO/2002/03 conform artikel 5.6.6 §3, lid 2 VCRO enkel onder de gevolgen zoals vermeld in artikel 5.6.6 §2, lid 1 VCRO.

*Met andere woorden geldt de verplichting tot het opmaken van een voorontwerp van een ruimtelijk uitvoeringsplan **niet** voor de principiële akkoorden die verleend zijn op basis van Omzendbrief 2002/03 (RvVB 29 maart 2016, nr. A/1516/0869).*

Bijgevolg dient de gemeente Diepenbeek derhalve ook niet te voldoen aan deze verplichting zoals verzoeker ten onrechte beweerd.

De vierde grief is ongegrond.

Vijfde grief, genomen uit de niet reglementaire samenstelling van het aanvraagdossier

Verzoeker stelt dat het initiële aanvraagdossier niet conform de regelgeving gebeurde en dat noch het gemeentebestuur van Diepenbeek noch de Bestendige Deputatie gerechtigd zijn een verkavelingsvergunning af te leveren. Aangezien niet JM CONSTRUCT NV maar wel NV MACHIELS de eigenaar is, dient de afgeleverde verkavelingsvergunning als niet rechtsgeldig te worden benoemd.

Verzoekende partij wijst hierbij op artikel 3, §1, 2° van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning, waaruit volgt dat het aanvraagdossier een schriftelijke machtiging van de eigenaar moet bevatten als de aanvrager geen eigenaar is van het goed.

Tussenkomende partij wenst hierbij het volgende te benadrukken.

*Tussenkomende partij, d.i. JM CONSTRUCT NV, is wel degelijk eigenaar van de gronden waarop de verkavelingsvergunning betrekking heeft zodat zij wel degelijk de vereiste hoedanigheid heeft om de verkavelingsvergunning aan te vragen. De verkavelingsvergunning werd aangevraagd door tussenkomende partij GEOTEC STUDIE & LANDMETERSBUREAU BVBA met volmacht van de eigenaar, vertegenwoordigd door Louis Machiels (**stuk 1**).*

*Het bewijs dat JM CONSTRUCT NV wel degelijk eigenaar is van de gronden volgt uit de verkoopakte d.d. 19.10.2015 (**stuk 2**). NV MACHIELS verkocht hierbij aan JM CONSTRUCT NV de volgende percelen:*

“Een perceel grond gelegen ter plaatse ‘Dorpheide’ gekend volgens titels sectie B (deel van) nummers 71/H, 19/X/3, 61/N/9, 70, 71, 72, 74/V/6, 73/A, 74 en 61/A/9, gekend volgens huidig kadaster sectie B nummer 71/P/P0000 met een oppervlakte volgens huidig kadaster van vijf hectare dertig are achtenveertig centiare (05ha30a48ca).”

Uit deze verkoopakte blijkt onomstotelijk dat JM CONSTRUCT NV eigenaar is van het perceel "Diepenbeek, 1^e afdeling, sectie B, nr. 71/P".

Vervolgens werd op d.d. 04.01.2016 volmacht verleent aan GEOTEC STUDIE & LANDMETERSBUREAU BVBA door JM CONSTRUCT NV om in haar naam alle aanvragen te doen teneinde de verkaveling te bekomen van bovenvermelde percelen.

Tussenkomen de partij heeft bijgevolg op geen enkele wijze artikel 3, §1, 2° van het besluit van de Vlaamse Regering van 9 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning geschonden.

Verzoekende partij meent dus onterecht dat deze volmacht niet geldig zou zijn.

Bovendien, zelfs indien de eigenaar bij het aanvraagdossier een document vergeet te voegen waaruit blijkt dat hij door de eigenaar gemachtigd is de verkavelingsaanvraag in te dienen, dan zal het loutere ontbreken van dergelijk document echter slechts de onvolledigheid van het dossier tot gevolg hebben. Met andere woorden houdt dit niet automatisch de weigering van de vergunning in (RvS 29 september 2011, nr. 215.463).

Daarnaast kunnen louter de andere (dan de aanvrager) eigenaars of mede-eigenaars van de te verkavelen gronden belang hebben bij het betwisten van de machtiging van de aanvrager door de (mede-)eigenaars in het kader van een annulatieberoep (RvVB 18 juni 2013, nr. A/2013/0337). Verzoekende partij is geenszins (mede-)eigenaar van de te verkavelen percelen, zodat ook niet kan worden ingezien welk belang hij meent te hebben bij het aanvoeren van dit middelonderdeel.

De vijfde grief is ongegrond.

Zesde grief, genomen uit de strijdigheid met omzendbrief RO 2002/03 RSPVlaanderen en RSPDiepenbeek en een schending van het rechtszekerheidsbeginsel

Uw raad zal moeten vaststellen dat het voorwerp van de betreffende grief niet zozeer de voorliggende vergunningsaanvraag is, maar wel het PRIAK. Dit PRIAK maakt niet het voorwerp uit van huidige procedure, zodat deze grief onontvankelijk is.

Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat verzoeker de schending inroept van een aantal "documenten", waarvan geen enkele enige bindende waarde heeft. Noch de betreffende omzendbrief, noch de richtinggevende bepalingen van het RSV en het Ruimtelijk structuurplan Diepenbeek zijn juridisch bindend.

De zesde grief dient dan ook verworpen te worden.

Bijgevolg dient het eerste middel als ongegrond te worden afgewezen.

TWEEDE MIDDEL, genomen uit een onvolledige sanering van het illegaal bedrijventerrein

Verzoekende partij stelt dat gelet op het bodemattest d.d. 08.02.2013 (meer dan 3 jaar oud), de metingen van Rimoco en het gegeven dat de Dautenbeek niet volledig werd gesaneerd maken dat een nieuw onafhankelijk oriënterend bodemonderzoek noodzakelijk zijn én een degelijke sanering noodzakelijk is.

Deze stelling van verzoekende partij kan niet worden gevolgd.

Het Bodemdecreet (van 27 oktober 2006) voorziet slechts in de mogelijkheid een oriënterend bodemonderzoek op te leggen op welbepaalde momenten, met name in geval van overdracht of stopzetting van bodembedreigende activiteiten of periodiek. Geen van deze hypothesen doet zich thans voor.

De uitvoering van werken geeft eveneens geen aanleiding tot uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek, dit is in de bepalingen van artikel 136 e.v. Bodemdecreet noch in de uitvoeringsbepalingen voorzien.

Bovendien kan de vraag naar de noodzaak voor het uitvoeren van bodemonderzoeken niet gekoppeld worden aan de aard of de ernst van de bodemvervuiling, daar het enige criterium om een bodemonderzoek op te leggen in het kader van een overdracht van een grond de aanwezigheid is op de grond van een actuele (of vroegere) risicoactiviteit.

Sedert de datum van ondertekening van het recentste oriënterend bodemonderzoek d.d. 31.12.2012 werd er geen risico-inrichting meer gevestigd op de gronden. Bijgevolg is er met betrekking tot deze gronden ook geen nieuw oriënterend bodemonderzoek nodig. Het goedgekeurde oriënterend bodemonderzoek is in dat opzicht immers onbeperkt geldig.

Bovendien toont verzoekende partij geenszins aan dat de resultaten van het 3 jaar oude bodemattest dermate achterhaald zouden zijn om een nieuw oriënterend bodemonderzoek te vereisen. Een bodemattest blijft in dat opzicht geldig zolang de toestand van het terrein dezelfde blijft en zolang de administratieve of milieutechnische gegevens van de grond niet wijzigen.

Derhalve is voor het opleggen van een oriënterend bodemonderzoek geen enkele rechtsgrond voorhanden.

Wat betreft het niet aanwezig zijn van het advies van OVAM d.d. 25.02.2016 in het gemeentelijk dossier, wenst tussenkomende partij het volgende te bemerken.

Vooreerst heeft verzoekende partij zelf in eerste aanleg geen ontbrekende stukken opgevraagd.

Daarnaast kan uit het Besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning geenszins worden afgeleid dat het niet vervuld zijn van één van de voorschriften van dit besluit volstaat om een vergunningsaanvraag te weigeren.

Het is aan de vergunningverlenende overheid om te oordelen of een bepaald document in een bouwaanvraagdossier essentieel is voor het beoordelen van de aanvraag. Zo tast de omstandigheid dat er in de samenstelling van het dossier gegevens ontbreken, in principe de wettigheid van een vergunning niet aan, wanneer vast staat dat de vergunningverlenende overheid, ondanks deze lacunes, met volledige kennis van zaken heeft kunnen beslissen (RvVB 17 december 2013, nr. A/2013/0741).

Het tweede middel is derhalve ongegrond.

...

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

“ ...

Het college geeft toe dat er een verkeerde volmacht in het dossier zit, maar stelt dat dit slechts een “klein” argument is onze aanvraag tot vernietiging. Het komt uw Raad toe hierover te oordelen.

Het valt in dit dossier op dat verzoeker, als individuele burger, aan talloze en zeer zware eisen van administratieve ontvankelijkheid moet voldoen, op straffe van nietigheid van zijn beroep.

Het is dan ook niet meer dan logisch dat dit beginsel ook mutatis mutandis op het Bestuur van toepassing is.

Bijkomend dient opgemerkt dat in het initiële dossier van de Gemeente de verkeerde volmacht zat; en dat in het dossier Provincie/College plots wel de ontbrekende eigendomstitels worden geproduceerd.

Het basisdossier is dus op stukken blijkbaar “evolutief” in de richting die het positief kunnen vergunnen vergemakkelijkt. De verzoeker geniet dit privilege niet.

Het komt aan uw Raad toe om hier over te oordelen.

(...)

In tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij onderaan pagina 35 wenst te concluderen als zou verzoekende partij geen kritiek hebben op het oordeel van de deputatie, is het omgekeerde waar.

Het advies van de gemeentelijk dienst Milieu d.d. 05/03/2016 is minstens erg onvolledig omdat de historiek van de zware milieudelicten niet worden vermeld.

Verzoekende partij brengt daarom een aantal pertinentie bewijsmiddelen bij om de gebrekkige sanering van het terrein illustreren:

Verzoeker verwijst naar bijlage 21 tot en met bijlage 26 ter staving. De beslissing dat het terrein in zijn oorspronkelijke staat diende hersteld tegen 20 juni 1997 hetgeen maar gedeeltelijk gebeurd is. Herstel in oorspronkelijke staat zou immers inhouden dat de Dautenbeek in een open bedding over het terrein zou lopen en dat de beek zou gesaneerd zijn. Noch gemeentelijke, provinciale en gewestelijke overheden hebben hier niet op toegezien of alleszins niet geageerd en zijn dus schromelijk in gebreke gebleven.

*Bijgevoegde kaart van Geopunt Vlaanderen over de graad van vervuiling van ons hydrografisch net bewijst dat de zware vervuiling van de Dautenbeek net start aan het ingebuisde stuk op het terrein dat men wil verkavelen. (zie **bijlage 29**)*

Momenteel is de vervuiling van de Dautenbeek door de voormalige onvergunde activiteit een knelpunt voor de realisatie van het Landinrichtingsproject Dautenwijers gepland door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM). Om het biotoop van de zeldzame boomkikker uit te breiden wordt men geconfronteerd met zware bodemvervuiling van de Dautenwijers omdat deze hun water betrekken van de Dautenbeek.

Het middel is ontvankelijk en gegrond.

...”

5.

De tussenkomende partijen voegen nog het volgende toe in hun laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

Verzoekende partij verwijst in zijn memorie van wederantwoord naar een aantal nieuwe overtuigingsstukken om te bewijzen dat een nieuw oriënterend bodemonderzoek en een sanering noodzakelijk zouden zijn.

Artikel 77, lid 3 van het Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekende partij aan de wederantwoordnota slechts nieuwe geïnventariseerde overtuigingsstukken kan toevoegen, voor zover zij nog niet over die stukken kon beschikken op het ogenblik waarop het verzoekschrift werd ingediend of voor zover ze noodzakelijk zijn in replek op de antwoordnota van de verwerende partij.

Verzoekende partij verwijst naar:

- *Een schrijven van 18 februari 1994 van de heer N. De Batselier;*
- *Een brief en besluit van de Vlaamse Minister van Leefmilieu en Huisvestiging;*
- *Een proces-verbaal van 24 april 1996 door de Diepenbeekse milieu-ambtenaar;*
- *Een besluit tot stopzetting van 25 april 1996;*
- *Een arrest van de Raad van State van 9 januari 1997, nr. 63.926;*
- *Een arrest van de Raad van State van 14 juni 2001, nr. 96.515*
- *Kaart Geopunt Vlaanderen.*

Van deze bijkomende stukken blijkt niet dat verzoekende partij hierover niet beschikte of kon beschikken bij het indienen van het verzoekschrift. Het valt niet in te zien waarom deze stukken niet van meet af aan bij het verzoekschrift konden gevoegd worden. Daarvoor hoefde verzoekende partij niet met het verweer van de verwerende partij te worden geconfronteerd.

De nieuwe overtuigingsstukken, met name bijlage 21 tot en met bijlage 26, alsook bijlage 29, dienen dan ook uit de debatten te worden geweerd.

Wat betreft het niet aanwezig zijn van het advies van OVAM op 25.02.2016 in het gemeentelijk dossier, wenst tussenkomende partij het volgende te bemerken.

Vooreerst heeft verzoekende partij zelf in eerste aanleg geen ontbrekende stukken opgevraagd.

Daarnaast kan uit het Besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning geenszins worden afgeleid dat

het niet vervuld zijn van één van de voorschriften van dit besluit volstaat om een vergunningsaanvraag te weigeren.

Het is aan de vergunningverlenende overheid om te oordelen of een bepaald document in een bouwaanvraagdossier essentieel is voor het beoordelen van de aanvraag. Zo tast de omstandigheid dat er in de samenstelling van het dossier gegevens ontbreken, in principe de wettigheid van een vergunning niet aan, wanneer vast staat dat de vergunningverlenende overheid, ondanks deze lacunes, met volledige kennis van zaken heeft kunnen beslissen.

Het tweede middel is derhalve ongegrond.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Vooreerst dient gewezen te worden op het feit dat een middel dient te bestaan uit de voldoende duidelijke omschrijving van de geschonden geachte rechtsregel en van de wijze waarop die rechtsregel geschonden zou zijn. De VCRO kent veel bepalingen. De ingeroepen “*schending aan van verschillende normen van de VCRO en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling*”, zonder specifiek aan te duiden welke bepalingen volgens de verzoekende partij geschonden zijn, is onontvankelijk.

2.

Uit lezing van het middel blijkt dat de verzoekende partij verder de schending inroept van artikel 5.6.6 VCRO. De verzoekende partij is van oordeel dat, gelet op het feit dat binnen het jaar geen voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan is voorgelegd door de gemeente, de betreffende verkavelingsvergunning niet kon worden verleend.

De bestreden beslissing leest hieromtrent als volgt:

“ ...

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk de aanvraag gesitueerd is in een woonuitbreidingsgebied; dat de woonuitbreidingsgebieden, overeenkomstig artikel 5 § 1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, uitsluitend bestemd zijn voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid niet over de ordening van het gebied heeft beslist;

dat overeenkomstig artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening; dat het woonuitbreidingsgebied ‘Steenakkerstraat’ het gebied DWU 11 betreft volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Diepenbeek; dat voor de ontwikkeling van het gebied door Geosted bvba op 14/01/2014 een aanvraag tot principieel akkoord werd ingediend bij de gemeente (artikel 5.6.6 van de VCRO); dat de gemeenteraad op 17/03/2014 een gunstig advies verleende; dat op 11/09/2014 door deputatie een principieel akkoord werd verleend voor de ontwikkeling van het WUG ‘Steenakkerstraat’ onder voorwaarden van:

(...)

Overwegende dat er door de gemeente binnen het jaar geen voorontwerp van RUP is opgemaakt;

dat voorliggende aanvraag kan vergund worden op basis van het vermeld KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen; dat een WUG kan ontwikkeld worden hetzij voor ‘groepswoningbouw’, hetzij via een ‘ordening van het gebied’; dat deze ordening volgens vaste rechtspraak mogelijk is, hetzij via de opmaak van een bijzonder plan van aanleg (BPA), hetzij via een ‘globaal verkavelingsplan’; dat voorliggende aanvraag een globaal verkavelingsplan omvat;
...”

De verzoekende partij betwist de stelling van de verwerende partij niet dat *in casu* een “globaal verkavelingsplan” voorligt. Inderdaad blijkt uit de plannen dat het volledige woonuitbreidingsgebied met voorliggende aanvraag wordt ingevuld. Derhalve kan de verwerende partij terecht verwijzen

naar de toepassing van artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

3.

De verzoekende partij stelt voorts dat de voorwaarden opgelegd in artikel 3 §1, 2° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling voor de aanvraag van een verkavelingsvergunning niet zijn nageleefd, daar de volmacht die bij het aanvraagdossier is gevoegd, niet zou uitgaan van de eigenaar van het betreffende perceel.

De tussenkomende partijen voeren hierbij aan dat de tweede tussenkomende partij wel degelijk eigenaar is van de gronden en dat dit middelonderdeel derhalve feitelijke grondslag mist. Uit de stukken bijgevoegd door de tussenkomende partijen blijkt inderdaad dat de tweede tussenkomende partij eigenaar is van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, zodat deze wel degelijk een volmacht kon verlenen aan de derde tussenkomende partij.

Dit middelonderdeel mist dan ook feitelijke grondslag.

4.

De verzoekende partij voert verder de schending van de omzendbrief RO 2002/03 aan, alsook van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan Diepenbeek. In zoverre de schending wordt ingeroepen van de omzendbrief, mist het middelonderdeel feitelijke grondslag, daar deze beweerde schending is gebaseerd op een niet correcte naleving van het principieel akkoord, terwijl dit akkoord niet tot grondslag heeft gediend van voorliggende aanvraag.

Bovendien heeft een omzendbrief geen reglementair maar een interpretatief en niet bindend karakter, zodat een gebeurlijke schending hiervan niet kan leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing. Verder kan met betrekking tot de schending van het ruimtelijk structuurplan verwezen worden naar artikel 2.1.2, §7 VCRO dat duidelijk stelt dat de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen.

De verwerende partij is dan ook niet verplicht om rekening te houden met de kernbepalingen van het gemeentelijk (of gewestelijk) ruimtelijk structuurplan. Evenmin diende de verwerende partij te motiveren waarom zij geen rekening hield met deze kernbepalingen.

5.

In een volgend middelonderdeel voert de verzoekende partij aan dat het rechtszekerheidsbeginsel is geschonden.

Gelet op voorgaande vaststellingen dient besloten te worden dat in deze dit middel inderdaad feitelijke grondslag mist. Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de bestreden beslissing ingaat tegen een standpunt van de verwerende partij waaruit enig vertrouwenwekkend gedrag zou blijken.

6.

Tot slot voert de verzoekende partij aan dat de sanering van het voormalige bedrijventerrein niet correct zou zijn verlopen. De verzoekende partij stelt in dezen het rapport van het oriënterend bodemonderzoek van de nv Bouwen & Milieu in vraag alsook het bodemattest dat op basis van dit rapport door OVAM werd afgeleverd. De verzoekende partij komt in dezen echter niet verder dan enkele algemene boutades en toont op geen enkele manier aan dat dit rapport op gebrekkige wijze

zou zijn opgesteld. Bovendien verduidelijkt de verzoekende partij niet op welke manier de beweerde gebrekkige bodemsanering tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leidt.

Het middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in een vijfde middel de schending van het gelijkheidsbeginsel aan. Zij zet dit als volgt uiteen:

“... ”

In de betreden verkavelingsvergunning wordt gerefereerd naar de voorwaarden van het principieel akkoord met o.a.:

“Bij het afleven van de bouwvergunning moet de bouw van energiezuinige woningen gewaarborgd zijn. Als voorwaarde wordt gesteld dat de individuele wooneenheden moeten voldoen aan de BEN-normen (Bijna Energieneutraal Bouwen)”.

Nu er geen gemeenschapswoningen of co-housing wordt voorzien, geldt deze regel voor de 96 woningen het zijn immers allemaal ééngezinswoningen.

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt hier echter van afgeweken:

“Voorliggende verkaveling wordt uitgewerkt als een duurzame verkaveling waarbij alle woningen minstens als BEN-gebouw worden gerealiseerd. Uitzondering vormen de loten 31 t.e.m. 36, 49 t.e.m. 51, 59 t.e.m. 62 en 68 t.e.m. 74, voor deze loten wordt maximaal gestreefd naar het benaderen van de BEN-norm.”

Zie bijlage 18

Deze bepaling is niet enkel strijdig met de voorwaarden van het PRIAK, zij schendt ook het gelijkheidsbeginsel.

Bijkomend:

De opgelegde normen voor parkeerplaatsen zijn onrealistisch.

Het is gedurende de hele procedure nooit duidelijk geworden welke norm nu zou gehanteerd worden en vooral hoe deze daadwerkelijk kan afgedwongen worden en met welke middelen.

Als de norm die wordt ingesteld om het geheel leefbaar te houden, al van voor het begin onrealistisch is gesteld, is ze zinledig en dient die louter om het project te “verkopen” en goedgekeurd te krijgen op valse voorwendsels.

De parkeerproblematiek wordt door de omwoners (zie ook hoger de 31 bezwaarschriften) als verontrustend en essentieel ervaren. Maw inbreuk op de elementaire principes van behoorlijk bestuur en objectieve motivatieplicht.

... ”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

4. In een vijfde middel tot nietigverklaring wordt opgeworpen dat de stedenbouwkundige voorschriften aangaande energiezuinig bouwen strijdig zouden zijn met de voorwaarden van het eerder verleende principieel akkoord en wordt gewag gemaakt van een schending van het “gelijkheidsbeginsel”. Er wordt tevens beweerd dat de opgelegde normen voor parkeerplaatsen “onrealistisch” zouden zijn.

Ons college kan summier hierop antwoorden dat aangezien het bestreden verkavelingsvergunningsbesluit uitdrukkelijk niet werd gesteund op het eerder verleende principieel akkoord, doch op de mogelijkheid van ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied vervat in artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit (cf. supra 4.a), de kritiek van de verzoekende partij waarbij een schending van de voorwaarden van het principieel akkoord wordt aangevoerd rehtens niet van aard kan zijn om de bestreden beslissing onderuit te halen.

Het middel kan om deze reden alleen al hoe dan ook niet tot nietigverklaring leiden.

Hieraan kan nog worden toegevoegd allereerst dat de verzoekende partij in alle redelijkheid geen enkel nadeel kan ondervinden bij een gebeurlijke (gedeeltelijk) onterechte uitzondering op de BEN-norm (“bijna energieneutraal bouwen”) voor een aantal loten, zodat zij geen enkel belang lijkt te hebben bij dit middel, en -bijkomend- dat er ten gronde hoe dan ook geen miskennis voorhanden lijkt te zijn van de bewuste voorwaarde uit het eerder principieel akkoord.

De kritiek gaat niet op.

Aangezien verder niet wordt toegelicht hoe het “gelijkheidsbeginsel” zou zijn geschonden op dit punt, is het middel wat de beweerde schending van dit beginsel betreft ook onontvankelijk, aangezien de vereiste middeluiteenzetting of -toelichting ontbreekt. Ook op dit punt ontbeert de verzoekende partij trouwens ieder belang bij haar kritiek.

Ten slotte volstaat het ook niet om de opgelegde normen voor parkeerplaatsen “onrealistisch” te noemen om hierin ontvankelijke wettigheidskritiek te kunnen zien. De bezwaren omtrent de parkeerproblematiek werden trouwens duidelijk en uitvoerig ontmoet in de besluitvorming, zowel in eerste aanleg als in beroep, zodat het niet opgaat simpel te stellen dat er sprake zou zijn van een “inbreuk op de elementaire principes van behoorlijk bestuur en objectieve motivatieplicht.

In eerste aanleg werd reeds geoordeeld door het college van burgemeester en schepenen als volgt:

(...)

In het nu bestreden besluit overwoog ons college dienaangaande:

(...)

De kritiek van de verzoekende partij is manifest niet van aard om dit gemotiveerde oordeel van ons college op afdoende wijze in vraag te stellen.

Het middel is deels onontvankelijk, voor het overige manifest ongegrond.

...”

3.

De tussenkomende partijen voegen het volgende toe in hun schriftelijke uiteenzettingen:

“ ...

Verzoeker meent dat het gelijkheidsbeginsel werd geschonden daar de stedenbouwkundige voorschriften niet in overeenstemming zijn met het afgeleverde principieel akkoord.

Verzoeker verwijst in zijn uiteenzetting naar de voorwaarden bij het principieel akkoord d.d. 11.09.2014, doch citeert hierbij niet geheel correct de bewoordingen.

*Een letterlijk lezing van de voorwaarde met betrekking tot de BEN-normen luidt immers:
(...)*

In zijn eigen citaat vergeet verzoeker de term ‘minstens’.

Derhalve wijken de stedenbouwkundige voorschriften dan ook niet af van dit principieel akkoord. Dit blijkt duidelijk uit de bewoordingen van de stedenbouwkundige voorschriften zelf.

(...)

Bovendien is het niet duidelijk in welk opzicht verzoekende partij een schending van het gelijkheidsbeginsel opwerpt. Het gelijkheidsbeginsel wordt slechts geschonden indien in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve en redelijke verantwoording bestaat. De verzoekende partij die aanvoert dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden, moet dit in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aantonen (RvVB 30 april 2013, nr. A/2013/0179; RvVB 12 augustus 2014, nr. A/203/0564).

In casu toont verzoeker op geen enkele wijze in concreto aan dat het gelijkheidsbeginsel zou zijn geschonden of op welke wijze . Op geen enkele manier haalt verzoekende partij in zijn verzoekschrift voldoende concrete en precieze gegevens aan om enige schending aan te tonen.

Het derde middel is derhalve eveneens ongegrond.

...”

4.

De verzoekende partij voegt niets wezenlijks toe in haar wederantwoordnota. Hetzelfde geldt voor de tussenkomende partijen wat hun schriftelijke uiteenzetting betreft.

Beoordeling door de Raad

Het gelijkheidsbeginsel kan maar geschonden zijn als in rechte en in feite vergelijkbare situaties ongelijk werden behandeld, zonder dat die ongelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is, of als in rechte en in feite onvergelijkbare situaties gelijk werden behandeld zonder dat die gelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is.

Het staat aan de verzoekende partij om in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens de schending van het gelijkheidsbeginsel aan te tonen. De verzoekende partij onderbouwt haar stelling echter niet en maakt niet concreet op welke wijze zij het gelijkheidsbeginsel geschonden acht.

Bijkomend voert de verzoekende partij aan dat de normen voor de parkeerplaatsen onrealistisch zijn. Evenwel komt de verzoekende partij in dezen niet verder dan loutere opportunitetskritiek en slaagt zij er niet in aan te tonen dat de verwerende partij onzorgvuldig is geweest in haar motivering met betrekking tot het mobiliteitsaspect.

Het middel wordt verworpen.

F. Zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt in een zesde middel dat het principiële akkoord waarop de verkavelingsvergunning is gebaseerd op ongeldige wijze tot stand is gekomen.

Zij zet dit middel als volgt uiteen:

“ ...

Het advies over de aanvraag voor PRIAK Steenakkerstraat stoelt op eerdere adviezen van de GECORO. Tijdens de GECORO dd 14-10-2013 behandelde deze commissie oa volgende agendapunten:

005 Actualisatie woonbehoeften – bespreking en advies

006 Reglement Sociaal wonen - bespreking en advies

Bij de aanwezigen, zowel tijdens de bespreking, de beraadslaging en de formulering van het advies namen onder meer deel:

Dhr Peter Prévot, Schepen Gemeente Diepenbeek bevoegd voor Ruimtelijke Ordening

Mevr Christa Mebis, expert Ruimtelijke Ordening Gemeente Diepenbeek

Dhr Frank Vranken, Voorzitter GECORO en bestuurssecretaris directie Ruimte bij Provinciebestuur Limburg

Tijdens de GECORO van 20-02-2014 behandelde deze commissie:

002 Aanvraag PRIAK Woonuitbreidingsgebied Steenakkerstraat – ADVIES

Bij de aanwezigen, zowel tijdens de toelichting, de beraadslaging en het besluit over het advies namen onder meer deel:

Dhr Peter Prévot, Schepen Gemeente Diepenbeek bevoegd voor Ruimtelijke Ordening

Mevr Christa Mebis, expert Ruimtelijke Ordening Gemeente Diepenbeek

De expert RO is niet gemandateerd, noch door de Gemeenteraad, noch door de Voorzitter van de GECORO om deel te nemen aan beide vergaderingen.

Omdat de Schepen en de ambtenaar bevoegd voor deze materie, aanwezig waren in de GECORO; was de GECORO onwettig samengesteld.

Volgens rechtspraak van de Raad van State tast deze onwettigheid de geldigheid van het advies van de GECORO aan; advies dat essentieel is én aan de basis ligt van de goedkeuring van de PRIAK.

*Bijgevolg is de PRIAK ongeldig en kan deze geen rechtsgeldige basis vormen voor het verkrijgen van daarop gesteunde vergunningen, te weten de verkavelingsvergunning afgeleverd door College Burgemeester en Schepenen van DIEPENBEEK én die afgeleverd door de Bestendige Deputatie Limburg; de bestreden verkavelingsvergunning.
...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

1. In een zesde en laatste middel tot nietigverklaring wordt opgeworpen dat de besluitvorming rond het eerder verleende principieel akkoord onwettig zou zijn door een beweerd onwettige samenstelling van de GECORO van Diepenbeek (die optrad als adviesinstantie tijdens deze procedure), zodat het verleende principieel akkoord geen “rechtsgeldige basis” kan vormen voor de verleende verkavelingsvergunning.

Ons college kan hierop summier antwoorden, met verwijzing naar hetgeen hierboven reeds uitvoerig sub 4.a) werd uiteengezet, dat het nu voor uw Raad bestreden besluit rehtens manifest niet werd gebaseerd op het besluit van 11 september 2014 houdende een principieel akkoord tot ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied, zodat niet kan ingezien worden hoe een gebeurlijke onwettigheid in de besluitvorming over dit principieel akkoord het nu bestreden besluit kan vitiëren.

Het middel kan dan ook geenszins tot nietigverklaring leiden van het bestreden verkavelingsvergunningsbesluit van ons college.

Ons college merkt trouwens nog ten overvloede op dat in de procedurele voorschriften m.b.t. een principieel akkoord enkel voorzien is in een verplicht voorafgaand advies van de gemeenteraad (dat in casu indertijd ook werd ingewonnen), zodat ook niet kan worden ingezien hoe een gebeurlijk onwettig advies van de GECORO (in zoverre de GECORO al op onwettige wijze zou zijn samengesteld, zoals de verzoekende partij zonder de nodige toelichting beweert) deze besluitvorming dan rehtens zou kunnen aantasten.

...”

3.

De tussenkommende partijen voegen het volgende toe in hun schriftelijke uiteenzettingen:

“ ...

Verzoekende partij stelt dat de GECORO d.d. 20.02.2014 onwettig was samengesteld op het moment dat zij een advies moest verstrekken betreffende de aanvraag PRIAK WUG ‘Steenakker’. Deze onwettigheid zou de geldigheid van het advies van GECORO aantasten. Bijgevolg is de PRIAK ongeldig en kan deze geen rechtsgeldige basis vormen voor het verkrijgen van daarop gesteunde vergunningen, hetzij de bestreden verkavelingsvergunning.

Tussenkommende partij is het hiermee niet eens.

Artikel 5.6.6. §2 lid 2 VCRO bepaalt:

(...)

Tussenkommende partij GEOTEC STUDIE & LANDMETERSBUREAU BVBA diende op d.d. 14.01.2014 een aanvraag tot principieel akkoord in bij de gemeente overeenkomstig artikel 5.6.6 VCRO. Op d.d. 17.03.2014 verleende de gemeenteraad een gunstig advies.

Vervolgens werd op d.d. 11.09.2014 het principiële akkoord verleend door de Bestendige Deputatie.

Daar het advies van de gemeenteraad gunstig was, was de bestendige deputatie geenszins gebonden door dit advies.

Tussenkomen de partij wenst in dat opzicht ook te benadrukken dat de wettigheid van het gemeenteraadsadvies thans niet ter discussie staat in deze zaak. Wel ter discussie staat de wettigheid van het principiële akkoord. Het is derhalve irrelevant of het advies van de gemeenteraad wettig is of niet, aangezien het op geen enkel moment om een bindend advies ging.

Bijgevolg dient ook het vierde middel als ongegrond te worden afgewezen.

...

4.

De verzoekende partij voegt nog het volgende toe in haar wederantwoordnota:

“...

De verweerder steunt naar goedgevoelen wel of niet op het PRIAK van 2014. In die PRIAK wordt gesteld dat alle individuele woningen minstens de BEN norm moeten halen. In de verkavelingsvoorschriften wordt een uitzondering gemaakt voor de te bouwen sociale woningen maar dit zijn ook allemaal individuele woningen. Duidelijk dat het gelijkheidsprincipe geschonden is.

*Hierbij komt dat eerder vermelde CBO-PROCEDURE voor dit project niet is weerhouden. Zelfs een gunstig resultaat op een hernieuwde aanvraag zou pas resulteren in effectieve bouwactiviteit in 2021 omwille van het verloop van dergelijke procedure. De voorgestelde econormen zijn dan achterhaald. (zie **bijlage 28**).*

...”

5.

De tussenkomen de partijen voegen niets wezenlijks toe in hun laatste schriftelijke uiteenzettingen.

Beoordeling door de Raad

Zoals reeds in het vierde middel werd aangetoond is voorliggende aanvraag niet gebaseerd op het principiële akkoord dat in 2014 werd afgesloten. De voorliggende aanvraag staat hier los van, hetgeen reeds in het vierde middel uitgebreid uiteen is gezet. Derhalve mist dit middel feitelijke grondslag.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De verzoeken tot tussenkomst van de nv MACHIELS LIVING SOLUTIONS, de nv JM CONSTRUCT en de bvba GEOTEC STUDIE- EN LANDMETERSBUREAU zijn ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor 100 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 oktober 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER