

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0153 van 25 februari 2014
in de zaak 1011/0327/A/8/0282

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
3. de heer [REDACTED]
4. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DECUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*

1. mevrouw [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
3. de heer [REDACTED],
deze laatste wonende te [REDACTED],
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 december 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 21 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel van 2 juni 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een grond in vier kavels.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De zaak die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer werd bij beschikking van 13 december 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 januari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tom HUYGENS die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, [REDACTED] die verschijnt met de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

Mevrouw [REDACTED], mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 30 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 11 april 2011 de tussenkommende partijen, die de aanvragers van de vergunning zijn, toegelaten om in de debatten tussen te komen, en heeft vastgesteld dat het verzoek ontvankelijk lijkt.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Deze zaak kent een voorgeschiedenis.

Op 11 maart 1991 werd een verkavelingsvergunning voor drie kavels verleend. Deze verkaveling werd niet uitgevoerd, volgens de verklaring van de derde tussenkommende partij wegens familiale omstandigheden.

Daarna werd een aanvraag voor een verkavelingsvergunning ingediend op 19 mei 2005. Het college van burgemeester en schepenen heeft hierover uiteindelijk geen beslissing genomen omdat de aanvraag werd ingetrokken.

Deze aanvraag betrof een verkaveling van hetzelfde perceel, met tien kavels voor halfopen bebouwing met mogelijkheid de kavels samen te voegen tot 5 kavels voor open bebouwing, met uitsluiting van de kavels 1 en 12.

Op 19 april 2006 werd een volgende aanvraag tot verkaveling ingediend, ditmaal voor 4 kavels. Het college van burgemeester en schepenen heeft op 2 oktober 2006 de vergunning geweigerd op grond van het bindend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De aanvrager heeft tegen deze beslissing hoger beroep aangetekend bij de deputatie, maar na de hoorzitting werd het beroep ingetrokken.

Een nieuwe aanvraag, nog steeds voor vier kavels, werd geweigerd door het college van de gemeente Brakel ingevolge het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Op beroep van de aanvrager verleende de deputatie op 31 januari 2008 de verkavelingsvergunning.

Na beroep van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar vernietigde de bevoegde Vlaamse minister op 15 juni 2009 het besluit van deputatie van 31 januari 2008.

2.

Op 10 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van Brakel een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor vier kavels bestemd voor eengezinswoningen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan 'Oudenaarde', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 februari 2010 tot en met 18 maart 2010, worden negen bezwaarschriften ingediend waaronder een collectief bezwaarschrift met 59 handtekeningen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel weigert op 2 juni 2010 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen wegens het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Deze was van oordeel dat de aanvraag niet verenigbaar was met de goede ruimtelijke ordening, omdat het perceel, een oude spoorwegzate, een langgerekte smalle strook vormde tussen twee wegen (■■■■ en de ■■■■) en het stedenbouwkundig onnatuurlijk was om tussen deze twee wegen een verkaveling te realiseren, een andere bestemming (fietspad, wandelpad, natuurgebied was meer aangewezen), de gronden illegaal opgehoogd waren en niet bouwrijp, door de beperkte diepte de woningen over geen volwaardige tuin beschikten, de gronden in de loop der tijden biologisch waardevol waren geworden, en de talrijke bezwaren ernstig genomen moesten worden, omdat zij duidelijk maakten dat de geplande situatie stedenbouwkundig gezien niet aanvaardbaar was.

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 19 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het *intern verslag beroep vergunning RO* van 7 september 2010, dat later wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening letterlijk zal worden overgenomen in de bestreden beslissing, adviseert het beroep in te willigen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 oktober 2010 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“...

Al deze groottes en afmetingen beantwoorden -abstractie makend van de specifieke plaatselijke toestand- aan de gangbare normen voor het verlenen van een verkavelingproject. Op aangeven van de appellant dient de garage voorzien te worden in het bouwvolume, waardoor de tuinstrook niet aangesneden zal worden voor het oprichten van garages en is er slechts één afzonderlijke bergplaats met gangbare maatvoering toegelaten overeenkomstig de bijgaande stedenbouwkundige voorschriften.

Doch bedoelde gronden zijn alleen al door hun feitelijk voorkomen (grote reliëfverschillen per bouwkaavel zelf) gehypothekeerd en zonder ingrepen (grondaanvulling/-afgravingen) kunnen zij niet geschikt worden geacht om in aanmerking te komen als bouwgrond.

Een perceeldiepte van ± 25 m is eerder beperkt, zeker in een landelijke woonomgeving buiten een dorpskern waar de bebouwing een grotere openheid tussen de onderscheiden volumes kent, niet alleen langsheen de voorliggende weg maar waar de kavels zelf een ruimere kaveldiepte kennen. Deze beperkte diepte en mede het aanzienlijke hoogteverschil tussen voorste en achterste perceelgrens, bezwaren een eventueel bouwproject op kavels met dergelijke configuratie in grote mate. De kavels zijn daardoor minder geschikt om als een volwaardige huiskavel te laten evolueren.

De grafische documenten zijn een fotokopie van de documenten in vorige aanvraag maar vertonen in tegenstelling tot vorige aanvraag onduidelijkheden in dwars- en langsprofielen. De grafische documenten schieten op een aantal niet-limitatieve punten te kort. Op het plan 'verkavelingontwerp' zijn nergens hoogtematen en referentiepeilen aangeduid, hoogstens de aanduidingen van de langs- en dwarsneden.

Evenmin wordt op het lengteprofiel het referentiepeil aangegeven ten opzichte waarvan de gelijkvloerse vloerpeilen zich dienen te bevinden. Zo wordt de woning op lot 2 op hetzelfde niveau ingetekend als de woning op lot 3, maar wordt aan kavel 2 en 3 toch een verschillend nominaal vloerpeil toebedeeld. Ook de voorschriften geven hierover geen eenduidige en uitsluitende maatvoering.

De stedenbouwkundige voorschriften vermelden eveneens: “De pas van de gelijkvloerse vertrekken zal zich bevinden zoals werd aangeduid op de terreinprofielen.” Deze aanduidingen werden gedaan voor de loten 2,3 en 5, echter niet voor het lot 4. Grondaanvullingen zullen, gezien het onregelmatig terreinreliëf, hoe dan ook nodig zijn. Hierover wordt bij de stedenbouwkundige voorschriften onder punt 3. Niet-bebouwd gedeelte, een zeer summiere omschrijving gebracht, met name, “Gezien het terreinprofiel worden reliëfwijzigingen toegestaan.” Deze omschrijving is zeer gratis en legt geen zone op tot waar eventuele aanvullingen mogelijk zijn. Hierdoor worden ook geen garanties ingebouwd voor het voorkomen van wateroverlast ten opzichte van aanpalende bouw kavels.

De opgelegde voorwaarden in het vooradvies van het college van burgemeester en schepenen remediëren deze toestand niet. Zo wordt in verband met de reliëfwijzigingen als voorwaarde in het vooradvies opgelegd dat “reliëfwijzigingen beperkt dienen te blijven tot de strikt noodzakelijke niveaucorrecties die samenhangen met de nagestreefde stedenbouwkundige vergunning.”

Sinds de aankoop van de gronden in 1969 en de braakligging tot heden zouden deze

geëvolueerd zijn tot zijnde biologisch waardevol enerzijds en wordt door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar verwezen naar illegale grondaanvullingen anderzijds, zodat het bouwrijp zijn/maken van de gronden thans niet evident is.

De percelen liggen volgens de zoneringsplannen deels in centraal, deels in collectief te optimaliseren buitengebied (groen). Zo wordt ook niet aangeduid op welke wijze en/of naar welke collectoren de afvalwaters van de kavels worden afgevoerd. Aanvrager maakt gewag van het aanleggen van een gescheiden rioleringsnet op eigen terrein. De grafische documenten geven ook hiervan de ligging niet aan en deze leidingen zullen de private kavels bezwaren. Er blijft onduidelijkheid op de plannen omtrent de afvoermogelijkheid van het afvalwater. Ook het advies van TMVW dd.12 februari 2010 geeft aan dat wat betreft de riolering het dossier onvolledig is en bijgevolg niet kan worden goedgekeurd, en dat de ontbrekende documenten aan TMVW dienen overgemaakt te worden. Nieuwe elementen in dit verband zijn in het dossier niet terug te vinden.

Ook bij de vorige gelijkaardige aanvraag luidde het advies van het Agentschap Natuur en Bos dd. 12 maart 2009, dat thans niet is aangevraagd, ongunstig "omwille van de onduidelijkheid omtrent de afvoer van het afvalwater en de mogelijke vervuiling van de Dorenbosbeek. Deze verkaveling kan een negatief effect hebben op soorten van het Habitatrichtlijngebied".

Het verkavelingsproject dreigt door de specifieke configuratie van het te verkavelen terrein, langgerekt en smal en gelegen tussen 2 woonlinten, en met een niet te verwaarlozen niveauverschil, voor- en achteraan, een te dichte opeenvolging en concentratie van huiskavels te creëren in een landelijk buitengebied. Dit zou resulteren in drie parallelle woonlinten over een beperkte breedte van ± 120 m trapsgewijs in terrasvorm geschikt. Ook het opleggen van een niet nader gepreciseerd groenscherm aan de achterzijde van de kavels zou geen garantie bieden voor voldoende privacy gezien de niet te verwaarlozen niveauverschillen van de opeenvolgende kavels genomen over de ■■■ en ■■■.

De voorgelegde onvolledige verkavelingsplannen en de ten opzichte van vorige aanvraag op niet veelzeggende wijze aangevulde stedenbouwkundige voorschriften, zijn te vrijblijvend en zijn niet dienend om in een goede plaatselijke ordening en ruimtelijke ontwikkeling van de betreffende landelijke wooncluster te voorzien.

*Op de hiervoor aangehaalde punten worden de bezwaren dan ook gegrond bevonden.
..."*

3.

Na de hoorzitting van 21 september 2010 beslist de verwerende partij op 21 oktober 2010 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.6. Beoordeling

2.6.1. De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

De aanvraag beoogt het verkavelen van een terrein en valt bijgevolg niet onder de toepassing van de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.6.2. De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven : het te verkavelen perceelsdeel ligt in woongebied met landelijk karakter.

2.6.3. De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag betreft een verkavelingsvoorstel dat voorziet in vier nieuwe bouwkavels voor eengezinswoningen in open bouwwijze, te ontsluiten via ■■■■, en met tuinen gericht langs de zijde van de ■■■■, een private weg.

Het lot 6, met de bestaande bebouwing (stationsgebouwtje) en het lot 1, gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, worden uit de verkaveling gesloten. De overige vier loten 2 tem 5, zijn bestemd voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning.

Inzake legaliteit werd boven al vastgesteld dat het te verkavelen perceelsdeel gelegen is binnen de gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter.

Het gemeentebestuur heeft steeds de respectieve voorgaande voorstellen (met uitzondering van de aanvraag voor 10 loten halfopen bebouwingen) gunstig geadviseerd. Het college, als beste kenner van deze omgeving, neemt hierbij zelf duidelijk afstand van haar visie, welke zij vooropstelt in haar gemeentelijke ruimtelijke structuurplan, waarbij het betrokken gebied langsheen de oude spoorlijn werd ingekleurd als prioritair gebied voor natuur. Dat de gemeente door haar gunstig advies om het perceel te verkavelen, zelf heeft beslist dat hieraan geen prioriteit meer dient te worden gegeven.

Ook de deputatie heeft eerder al de verkavelingsvergunning voor vier loten (2008) afgeleverd. (Bedoelde vergunning werd evenwel vernietigd in beroepsfase door ministerieel besluit)

De bebouwbaarheid van percelen en dus de evolutie in het woningenbestand gaat inherent samen met de verdere invulling van de gewestplanbestemming van het woongebied met een landelijk karakter. Een verder bebouwingevoluitie in verkeersbewegingen voor 4 woningen zal dan ook redelijkerwijs beperkt zijn.

Op basis van het voorliggend verkavelingsontwerp moet vastgesteld worden dat voorzien wordt in een in aanvaardbaar ontwerp.

De grootte van de kavels variëren tussen 680, 675, 645 en 650m², de grootte van de bebouwbare zone betreft 12m bij 10m, de ruime zijdelingse bouwvrije stroken bedragen 4m en meer dan 11m, de voortuinstrook heeft een diepte van 5m tot 6.50m, de achtertuintrook heeft een minimale diepte van 9m tot 9.50m. Bij dergelijke oppervlaktes en afmetingen kan bezwaarlijk worden gesteld dat het gevraagde de privacy van de aanpalenden in het gedrang brengt.

Al deze groottes en afmetingen beantwoordend aan de gangbare normen voor het verlenen van een verkavelingsproject.

De voorziene werken brengen bijgevolg het karakter alsook het woonklimaat in de omgeving niet in het gedrang.

De goede plaatselijke ordening en de onmiddellijke omgeving wordt niet in het gedrang gebracht.

2.7. Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

De verkavelingsvergunning kan worden verleend volgens ingediend plan.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Blijkens het attest van aanplakking werd de bestreden beslissing aangeplakt vanaf 7 november 2010. Het bij aangetekende brief van 7 december 2010 ingestelde beroep is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren aan dat zij als bewoners van de ten opzichte van het te verkavelen perceel lager gelegen ■■■ gelet op de hoogteverschillen en de ondiepe beoogde bouwkavels, minstens onrechtstreeks, hinder en nadeel zullen ondervinden van de bestreden beslissing.

Bij de toelichting bij het tweede onderdeel van het eerste middel voeren zij verder aan dat de nieuw op te richten woningen door hun veel hogere ligging een rechtstreekse inkijk krijgen in de lager gelegen bebouwde percelen gelegen aan de noordzijde van de ■■■, hetgeen de privacy van verzoekende partijen zal schenden en dat het voorliggend ontwerp het plaatselijk verkeer in belangrijke mate zal doen toenemen, en dat de toegangswegen tot het gehucht Ten Bergen niet berekend zijn op een beduidend groter aantal voertuigen: de straat ■■■ is een smalle weg waardoor het kruisen van de voertuigen enkel kan plaatsvinden via uitwijking op privé-terrein.

De tussenkomenende partijen betwisten dit. Zij stellen dat de verzoekende partijen wisten dat er vroeg of laat huizen zouden worden opgericht tussen de ■■■ en ■■■, en dat hun woningen per slot van rekening in hetzelfde stuk landelijk woongebied gelegen zijn als de voorgestelde verkaveling. Verder stellen zij dat niet is aangetoond dat het niveauverschil, dat eigenlijk eerder normaal te noemen is voor de Vlaamse Ardennen, daadwerkelijk zal zorgen voor een schending van de privacy, en dat er daarenboven geen rekening gehouden wordt met het verplicht aan te brengen groenscherm. Ook qua mobiliteit is niet aangetoond in hoeverre het plaatselijke verkeer zal toenemen. Volgens de gangbare cijfers bezit elk Vlaams gezin ongeveer 1,2 wagens. Dit betekent dat er een maximale toename van hoogstens vijf wagens zou kunnen zijn, hetgeen onbeduidend is en moeilijk als enige hinder kan worden aanvaard.

Beoordeling door de Raad

Het wordt niet betwist dat de woningen van de verzoekende partijen lager gelegen zijn dan de in de verkaveling op te richten woningen. Ook al zou een groenscherm aan de achterzijde van de op te richten woningen worden aangebracht, dan nog valt niet uit te sluiten dat vanuit de tuin van de op te richten woningen inkijk in de woningen van de verzoekende partijen mogelijk is.

Voorts is het niet onwaarschijnlijk dat zelfs een beperkte toename van het autoverkeer – overigens niet allen door toekomstige bewoners maar ook door bezoekers – gelet op de smalle wegen, voor verkeershinder kan zorgen.

De verzoekende partijen maken naar genoegen van recht aannemelijk dat zij een rechtstreekse, minstens onrechtstreekse hinder of nadeel kunnen ondervinden in de zin van artikel 4.8.16 §1, 3° VCRO.

Zij hebben derhalve het vereiste belang bij de nagestreefde vernietiging.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, § 1, 1^e b) en artikel 4.3.1, § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (Codex), van artikel 3 § 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning, van artikels 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

In het tweede middel roepen zij de schending in van de artikels 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij lichten deze middelen als volgt toe:

“ ...

1.

Artikel 4.3.1 § 1, 1^e b Codex stelt :

“§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

b) een goede ruimtelijke ordening”

In art. 4.3.1 §2 Codex wordt verduidelijkt wat hieronder moet worden verstaan, met name wordt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld met in achtneming van volgende beginselen:

“1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobilitéitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;” (eigen onderlijning), artikel 1.1.4 dat stelt dat “De ruimtelijke ordening gericht [is] op een duurzame ruimtelijke

ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.” (eigen onderlijning)

Deze bepaling leunt aan bij de rechtspraak van de Raad van State inzake de beoordeling door de vergunningverlenende overheid van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, waarin gesteld werd :

“Wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede plaatselijke ordening volgt uit de voornoemde bepalingen dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt.

Wat die beoordeling betreft, dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten. Het komt de Raad van State niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.”

Luidens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen moet elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet ‘afdoende’ zijn.

2.

Zoals reeds hoger aangegeven overwoog de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar terecht en bijzonder omstandig in volgende bewoordingen in zijn voorafgaand advies aan de deputatie (zie stuk 4):

“Al deze groottes en afmetingen beantwoorden -abstractie makend van de specifieke plaatselijke toestand- aan de gangbare normen voor het verlenen van een verkavelingsproject. Op aangeven van de appellant dient de garage voorzien te worden in het bouwvolume, waardoor de tuinstrook niet aangesneden zal worden voor het oprichten van garages en is er slechts één afzonderlijke bergplaats met gangbare maatvoering toegelaten overeenkomstig de bijgaande stedenbouwkundige voorschriften.

Doch bedoelde gronden zijn alleen al door hun feitelijk voorkomen (grote reliëfverschillen per bouwkavel zelf) gehypothekeerd en zonder ingrepen (grondaanvulling/-afgravingen) kunnen zij niet geschikt worden geacht om in aanmerking te komen als bouwgrond.

Een perceeldiepte van ± 25 m is eerder beperkt, zeker in een landelijke woonomgeving buiten een dorpskern waar de bebouwing een grotere openheid tussen de onderscheiden volumes kent, niet alleen langsheen de voorliggende weg maar waar de kavels zelf een ruimere kaveldiepte kennen. Deze beperkte diepte en mede het aanzienlijke hoogteverschil tussen voorste en achterste perceelgrens, bezwaren een eventueel bouwproject op kavels met dergelijke configuratie in grote mate. De kavels zijn daardoor minder geschikt om als een volwaardige huiskavel te laten evolueren.

De grafische documenten zijn een fotokopie van de documenten in vorige aanvraag maar vertonen in tegenstelling tot vorige aanvraag onduidelijkheden in dwars- en langspatiën. De grafische documenten schieten op een aantal niet-limitatieve punten te kort. Op het plan 'verkavelingontwerp' zijn nergens hoogtematen en referentiepeilen aangeduid, hoogstens de aanduidingen van de langs- en dwarsneden.

Evenmin wordt op het lengteprofiel het referentiepeil aangegeven ten opzichte waarvan de gelijkvloerse vloerpeilen zich dienen te bevinden. Zo wordt de woning op lot 2 op hetzelfde niveau ingetekend als de woning op lot 3, maar wordt aan kavel 2 en 3 toch een verschillend nominaal vloerpeil toebedeeld. Ook de voorschriften geven hierover geen eenduidige en uitsluitende maatvoering.

De stedenbouwkundige voorschriften vermelden eveneens: "De pas van de gelijkvloerse vertrekken zal zich bevinden zoals werd aangeduid op de terreinprofielen." Deze aanduidingen werden gedaan voor de loten 2,3 en 5, echter niet voor het lot 4. Grondaanvullingen zullen, gezien het onregelmatig terreinreliëf, hoe dan ook nodig zijn. Hierover wordt bij de stedenbouwkundige voorschriften onder punt 3. Niet-bebouwd gedeelte, een zeer summiere omschrijving gebracht, met name, "Gezien het terreinprofiel worden reliëfwijzigingen toegestaan." Deze omschrijving is zeer gratis en legt geen zone op tot waar eventuele aanvullingen mogelijk zijn. Hierdoor worden ook geen garanties ingebouwd voor het voorkomen van wateroverlast ten opzichte van aanpalende bouwkavels.

De opgelegde voorwaarden in het vooradvies van het college van burgemeester en schepenen remediëren deze toestand niet. Zo wordt in verband met de reliëfwijzigingen als voorwaarde in het vooradvies opgelegd dat "reliëfwijzigingen beperkt dienen te blijven tot de strikt noodzakelijke niveaucorrecties die samenhangen met de nagestreefde stedenbouwkundige vergunning."

Sinds de aankoop van de gronden in 1969 en de braakligging tot heden zouden deze geëvolueerd zijn tot zijnde biologisch waardevol enerzijds en wordt door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar verwezen naar illegale grondaanvullingen anderzijds, zodat het bouwen zijn/maken van de gronden thans niet evident is.

De percelen liggen volgens de zoneringsplannen deels in centraal, deels in collectief te optimaliseren buitengebied (groen). Zo wordt ook niet aangeduid op welke wijze en/of naar welke collectoren de afvalwaters van de kavels worden afgevoerd. Aanvrager maakt gewag van het aanleggen van een gescheiden rioleringsnet op eigen terrein. De grafische documenten geven ook hiervan de ligging niet aan en deze leidingen zullen de private kavels bezwaren. Er blijft onduidelijkheid op de plannen omtrent de afvoermogelijkheid van het afvalwater. Ook het advies van TMVW dd.12

februari 2010 geeft aan dat wat betreft de riolering het dossier onvolledig is en bijgevolg niet kan worden goedgekeurd, en dat de ontbrekende documenten aan TMVW dienen overgemaakt te worden. Nieuwe elementen in dit verband zijn in het dossier niet terug te vinden.

Ook bij de vorige gelijkaardige aanvraag luidde het advies van het Agentschap Natuur en Bos dd. 12 maart 2009, dat thans niet is aangevraagd, ongunstig "omwille van de onduidelijkheid omtrent de afvoer van het afvalwater en de mogelijke vervuiling van de Dorenbosbeek. Deze verkaveling kan een negatief effect hebben op soorten van het Habitatrictlijngebied".

Het verkavelingsproject dreigt door de specifieke configuratie van het te verkavelen terrein, langgerekt en smal en gelegen tussen 2 woonlinten, en met een niet te verwaarlozen niveauverschil, voor- en achteraan, een te dichte opeenvolging en concentratie van huiskavels te creëren in een landelijk buitengebied. Dit zou resulteren in drie parallelle woonlinten over een beperkte breedte van ± 120 m trapsgewijs in terrasvorm geschikt. Ook het opleggen van een niet nader gepreciseerd groenscherm aan de achterzijde van de kavels zou geen garantie bieden voor voldoende privacy gezien de niet te verwaarlozen niveauverschillen van de opeenvolgende kavels genomen over de ■■■ en ■■■.

De voorgelegde onvolledige verkavelingsplannen en de ten opzichte van vorige aanvraag op niet veelzeggende wijze aangevulde stedenbouwkundige voorschriften, zijn te vrijblijvend en zijn niet dienend om in een goede plaatselijke ordening en ruimtelijke ontwikkeling van de betreffende landelijke wooncluster te voorzien.

Op de hiervoor aangehaalde punten worden de bezwaren dan ook gegrond bevonden."

3.

De voornaamste bezwaren en opmerkingen van verzoekende partijen waar het gaat om de te verwachten hinder luiden samengevat als volgt:

a. niveauverschil/lichten en privacy

De inplanting van de beoogde loten tussen de ■■■ en ■■■ is verre van ideaal te noemen, nu een niveauverschil van 1,6 tot 2,6m dient te worden overbrugd. Dit zal er in de praktijk toe leiden dat de hoogte van de kroonlijst ten opzichte van de ■■■ 4,5 tot 6 m kan bedragen.

Dergelijk niveauverschil zal er onbetwistbaar voor zorgen dat de nieuw op te richten woningen door hun veel hogere ligging een rechtstreekse inkijk krijgen in de lager gelegen bebouwde percelen gelegen aan de noordzijde van de ■■■, hetgeen de privacy van verzoekende partijen zal schenden.

Het hoofdgebouw heeft een zadeldak met een helling tussen 30 en 60°, in plaats van in de voorgaande aanvraag tussen 25° en 35°. Zulks betekent dat de nokhoogte aanzienlijk hoger kan liggen dan bij de voorgaande aanvraag, met alle gevolgen van dien op vlak van lichten en zichten voor de buurt, mede in achtgenomen de aanzienlijke reliëfverschillen ter plaatse.

Dat de maximale kroonlijsthoogte van de woningen nog steeds op 3 m wordt vastgelegd, doet hieraan niets af.

b. mobiliteit - verkeershinder

Daarenboven is het zo dat voorliggend ontwerp het plaatselijk verkeer in belangrijke mate zal doen toenemen.

De toegangswegen tot het gehucht Ten Bergen zijn niet berekend op een beduidend groter aantal voertuigen: de straat ■■■ is een smalle weg waardoor het kruisen van de voertuigen enkel kan plaatsvinden via uitwijking op privé-terrein.

4.

Verwerende partij ontmoet in de bestreden beslissing noch deze bezwaren en opmerkingen van verzoekende partijen, evenmin als de negatieve beoordeling door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Meer nog: in plaats daarvan worden de elementen hiervoor geciteerd uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar eenvoudig weggelaten. Ze worden niet onderzocht, laat staan op gemotiveerde wijze weerlegd.

Zulks kan bezwaarlijk als een zorgvuldige afweging van de goede ruimtelijke ordening worden gezien temeer daar in de vorige aanvraag evenzeer een negatief advies voorlag van de provinciale administratie met evenzeer heel wat bezwaarschriften van omwonenden en de vergunning, na verleend te zijn door de deputatie, door de minister werd geweigerd na inwilliging van het beroep door de gewsa.

Verwerende partij geeft zodoende niet aan hoe de bezwaren en beroepsgrievens van verzoekende partijen als ongegrond dienen te worden beschouwd.

Evenmin geeft zij aan op grond waarvan het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet kan worden gevolgd.

Zo wordt bvb. hoegenaamd niet ingegaan op de opmerking dat de plannen vaag en onvolledig zijn (zie infra tweede onderdeel).

Evenmin wordt ingegaan op het aspect dat de afvoermogelijkheden van het afvalwater onvoldoende blijven, zodat TMVW een negatief advies diende uit te brengen...

Het volstaat brevitatis causa de motieven van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zoals supra punt 2 van huidig middel aangehaald te overlopen om vast te stellen dat de deputatie hierop niet ingaat in de bestreden beslissing.

De uiterst summiere motieven in de bestreden beslissing kunnen derhalve niet overtuigen en stemmen bovendien niet overeen met de werkelijkheid.

De vergunningverlenende overheid komt minstens op kennelijk onredelijke gronden tot het besluit dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.

Toelichting bij het tweede onderdeel van het eerste middel:

1.

Artikel 3 §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 29.05.09 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning stelt:

"Het dossier van de aanvraag voor een nieuwe verkavelingsvergunning bevat minstens de volgende stukken: (...)

7° een verkavelingsontwerp, op schaal 1:500 of groter waarop ten minste is aangegeven: (...)

g) aanduiding van de topografie / helling van het terrein met opgave van hoogtelijnen of hoogtecijfers minstens om de halve meter niveauverschil;"

2.

Het voorafgaand advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar geeft aan:

"De grafische documenten zijn een fotokopie van de documenten in vorige aanvraag maar vertonen in tegenstelling tot vorige aanvraag onduidelijkheden in dwars- en langsprofielen.

De grafische documenten schieten op een aantal niet-limitatieve punten te kort. Op het plan 'verkavelingontwerp' zijn nergens hoogtematen en referentiepeilen aangeduid, hoogstens de aanduidingen van de langs- en dwarsneden.

Evenmin wordt op het lengteprofiel het referentiepeil aangegeven ten opzichte waarvan de gelijkvloerse vloerpeilen zich dienen te bevinden"

Ook verzoekende partijen haalden de onduidelijkheid van de plannen reeds aan:

In de motiveringsnota (p. 6 punt c.) bij de aanvraag welke tot de bestreden beslissing leidde, wordt gesteld dat de ontsluiting via de ■■■ gebeurt. Zulks is evenwel niet op de plannen te zien, noch in de stedenbouwkundige voorschriften. Ook de tuin (of achteruitstrook) is niet grafisch weergegeven op de plannen. Bijgevolg dient besloten dat men klaarblijkelijk nog een slag om de arm houdt teneinde de ontsluiting alsnog mogelijk te maken over de ■■■. Een streekeigen groenscherm kant ■■■ is niet voorzien op de plannen.

3.

Verwerende partij laat al deze onduidelijkheden of onvolledigheden onvermeld, zodat de bestreden beslissing door de vergunning toe te staan een schending uitmaakt van het zorgvuldigheidsbeginsel.

..."

2.

De toelichting bij het tweede middel luidt als volgt:

"...

eerste onderdeel

1.

Naar analogie van de vaste rechtspraak van de Raad van State naar luid waarvan de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening ingeval van negatief advies van gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (gewsa) des te zorgvuldiger dient te geschieden, diende de vergunningverlenende overheid minstens de door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (gewsa) in zijn advies aangehaalde opmerkingen zorgvuldig te onderzoeken.

In casu deed de deputatie geen zulk zorgvuldig onderzoek, laat staan dat de argumenten van de gewsa zouden worden weerlegd.

2.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (gewsa) houdt blijkens de bestreden beslissing in zijn advies voor hetgeen volgt:

*“naar aanleiding van de vroegere aanvragen werd reeds telkens een omstandig negatief advies geformuleerd;
de nieuwe aanvraag die lichtjes gewijzigd is (o.a. de bouwvrije zijstroken) is niet van aard om nu een gunstig advies te verstrekken;
kort samengevat wordt omwille van volgende redenen een ongunstig advies verstrekt:
-de gronden zijn een langgerekte strook van ongeveer 25m breed, en die tot in 1963 de zate waren van de spoorlijn Zottegem-Ronse; aan beide kanten komt een weg voor waarlangs huizen staan; het is stedenbouwkundig gezien onnatuurlijk om tussen deze bestaande huizen een verkaveling te voorzien; deze gronden moeten een andere bestemming krijgen (fietspad, wandelpad, natuurgebied, ...);
- de aanzienlijke niveauverschillen zullen leiden tot aanzienlijke grondverplaatsingen; tevens komt de privacy van de bewoners van de ■■■ in het gedrang;
- de gronden werden tevens illegaal opgehoogd met afval, zodat moet besloten worden dat deze gronden niet bouwrijp zijn;
- door de beperkte diepte der percelen kan geen volwaardige tuin voorzien worden;
- in de loop der tijden werden deze gronden als biologisch waardevol bestempeld;
- de talrijke bezwaren moeten ernstig genomen worden, en duiden erop dat de geplande nieuwe situatie stedenbouwkundig gezien onaanvaardbaar is;*

Algemene conclusie

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

De verwerende partij laat na in concreto in te gaan op deze nochtans pertinente argumentatie.

De aangegeven bepalingen zijn manifest geschonden.

tweede onderdeel

*De bestreden beslissing houdt voor dat het college, als beste kenner van deze omgeving, zelf duidelijk afstand neemt van haar visie vooropgesteld in het GRS.
Niettegenstaande dit college, als beste kenner van de omgeving, niet onbelangrijke voorwaarden koppelt aan het verlenen van een verkavelingsvergunning in zijn preadvies, is de verwerende partij - zonder enige motivering desbetreffend - klaarblijkelijk van oordeel dat deze voorwaarden niet dienen opgelegd.
De bestreden beslissing betekent een aanfluiting van het zorgvuldigheidsbeginsel.
...”*

3.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekers stellen in hun eerste en tweede middel dat de deputatie geen voldoende materieel en formeel gemotiveerd besluit heeft genomen, nu niet alle ruimtelijke aspecten die worden opgesomd in artikel 4.3.1. §2, 1^e VCRO worden beoordeeld, alsook omdat wordt afgeweken van het verslag van de PSA.

Artikel 4.3.1. §2, 1^o VCRO stelt dat de in het artikel opgesomde aspecten van een goede ruimtelijke ordening dienen te worden beoordeeld, voor zover zij noodzakelijk of relevant zijn.

Het is dus niet zo dat vereist zou zijn dat bij elke aanvraag telkens al de in artikel 4.3.1. §2, 1^o VCRO opgesomde deelaspecten moeten behandeld worden.

Verzoekers stellen verder dat het advies van de PSA niet werd tegengesproken. Anders dan verzoekers voorhouden is dit geenszins vereist.

Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State, die naar analogie van toepassing is voor Uw Raad, voldoet de deputatie aan haar motiveringsplicht wanneer:

“...wanneer de uitspraak over het administratief beroep duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop de overheid haar beslissing steunt, derwijze dat het de aanvrager of belanghebbende derden mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen, en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen. Om aan die motiveringsplicht te voldoen is het dus niet vereist dat op alle in het beroep aangevoerde argumenten wordt geantwoord.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is de Raad van State enkel bevoegd om na te gaan of de bevoegde administratieve overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen.” (R.v.St. nr. 207.292 van 10 september 2010, Aktas)

Het is aldus geenszins vereist dat de deputatie een negatieve motivering zou voorzien waarom elk argument, elk bezwaar of elk advies tegen het aangevraagde project niet wordt gevolgd. Enkel is vereist dat de deputatie voldoende precies en concreet aangeeft waarom de aanvraag wel vergund wordt en hierbij de ruimtelijke motieven waarop haar beslissing steunt, weergeeft.

Uit de motivering van huidige bestreden beslissing blijkt duidelijk waarom de deputatie de aanvraag vergunde, zodat deze motivering draagkrachtig is.

Wat betreft de onvolledige dossiersamenstelling, welke wordt opgeworpen in het tweede onderdeel van het eerste middel, dient te worden geoordeeld dat de deputatie zich een voldoende duidelijk beeld heeft kunnen vormen van de voorgenomen verkaveling. Effectieve werkzaamheden (zoals reliëfwijzigingen) kunnen worden beoordeeld in het kader van een stedenbouwkundige aanvraag.

Het eerste en tweede middel zijn ongegrond.”

4.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

A. Eerste middel

(1)Zowel in het besluit van de provincie als in het voorafgaand advies van provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt gesteld dat “Inzake legaliteit werd boven al vastgesteld dat het te verkavelen perceelsdeel gelegen is binnen de gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter. Het gemeentebestuur heeft steeds de respectieve voorgaande voorstellen (met uitzondering van de aanvraag voor 10

loten halfopen bebouwingen) gunstig geadviseerd. Het college, als beste kenner van deze omgeving, neemt hierbij zelf duidelijk afstand van haar visie, welke zij vooropstelt in haar gemeentelijke ruimtelijke structuurplan, waarbij het betrokken gebied langsheen de oude spoorlijn werd ingekleurd als prioritair gebied voor natuur. Dat de gemeente door haar gunstig advies om het perceel te verkavelen, zelf heeft beslist dat hieraan geen prioriteit meer dient te worden gegeven. Ook de deputatie heeft eerder al de verkavelingsvergunning voor vier loten (2008) afgeleverd. (Bedoelde vergunning werd evenwel vernietigd in beroepfase door ministerieel besluit)

De bebouwbaarheid van percelen en dus de evolutie in het woningenbestand gaat inherent samen met de verdere invulling van de gewestplanbestemming van het woongebied met een landelijk karakter.”

Inzake de grootte en de afmetingen van de percelen, beantwoordt dit project, volgens zowel het besluit van de provincie als het voorafgaand advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, aan de ‘gangbare normen’: “De grootte van de kavels variëren tussen de 680, 675, 645, en 650 m², de grootte van de bebouwbare zone betreft 12m bij 10m, de ruime zijdelingse bouwvrije stroken bedragen 4m en meer dan 11 m, de voortuinstrook heeft een diepte van 5m tot 6,50 m, de achtertuinstrook heeft een minimale diepte van 9m tot 9,50m.”

Het besluit van de provincie stelt dan ook terecht dat: “Bij dergelijke oppervlaktes en afmetingen kan bezwaarlijk worden gesteld dat het gevraagde de privacy van aanpalenden in het gedrang brengt.” Dit wordt trouwens bevestigd door het voorafgaand advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar: “Al deze groottes en afmetingen beantwoorden -abstractie makend van de specifieke plaatselijke toestand- aan de gangbare normen voor het verlenen van een verkavelingsproject.”

In het voorafgaand advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt gesteld dat een perceelsdiepte van 25m eerder beperkt is. Er wordt echter nergens vermeld waarom dit eerder als beperkt moet worden gezien. Er zijn in de Vlaamse Ardennen immers nog tal van voorbeelden van percelen, gelegen in woongebied met landelijk karakter die zelfs nog minder diep zijn (zie hiervoor 1.D van het beroep bij de Bestendige Deputatie).

Wat de niveauverschillen en privacy betreft verwijzen wij eveneens naar punt 1B van het beroep. In dit beroep werd duidelijk aangetoond dat de niveauverschillen identiek zijn aan de niveauverschillen die gelden voor de huizen opgetrokken langs ■■■ en de ■■■. Daarenboven blijken de afgravingen en ophogingen tot een minimum te kunnen worden beperkt en wordt nog voorzien in een groenscherm met streekeigen groen (punt 1.B (3). van het beroep).

Mobiliteit en verkeershinder

Dat er smalle wegen zijn is enerzijds historisch zo gegroeid en draagt anderzijds bij tot de verkeersveiligheid door het afremmen van de snelheid. Verder dient er rekening te worden gehouden met het feit dat ■■■ een doodlopende straat is wat automatisch zeer weinig verkeer betekent. Dit punt werd ook uitvoerig weerlegt in punt 4 (2) van de verkavelingsaanvraag en punt 2.D van het beroep.

Wat de argumenten van het voorafgaand advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar betreft, sluiten wij ons aan bij de redenering van de provincie in zijn antwoordnota waarin wordt verwezen naar het arrest van de Raad van State van 10 september 2010.

Wij willen er nog aan toevoegen dat in het beroep praktisch alle argumenten van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar werden weerlegd.

(2) Wat betreft artikel 3 § 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning, kan men stellen dat de informatie aanwezig is in de verkavelingsaanvraag.

Louter omwille van praktische redenen werd de aanduiding van de topografie/helling van het terrein opgenomen in aparte schema's. Op deze wijze blijft het verkavelingsontwerp (schaal 1/500) niet alleen leesbaar maar heeft dit een duidelijker beeld van de helling.

Op de doorsneden vindt men zonder veel problemen de weg ■■■ aangeduidrug, hetgeen ons inziens een duidelijk onbetwistbaar referentiepeil is.

De pas van het gelijkvloerse vertrek voor de woning van lot 4 werd inderdaad niet aangeduid door een eigen doorsnede, maar is perfect te bepalen door de combinatie van het lengteprofiel en de opgelegde afmetingen.

Dat het verkavelingsdossier alle noodzakelijke informatie bevat om dit project te kunnen beoordelen blijkt overduidelijk uit het feit dat niet alleen de gemeente en de provincie er kennelijk in zijn geslaagd zich een juist beeld van de verkaveling voor te stellen maar op de koop toe is er geen enkele opmerking hier over gekomen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het eerste middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Al de bezwaren van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar werden in ons beroep weerlegt. Het feit dat de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar geen beroep heeft aangetekend tegen de beslissing van de provincie geeft aan dat de beslissing van de provincie correct is en voldoende gemotiveerd.

Het tweede middel is ongegrond.

...

5.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

Wederantwoord op de argumenten aangehaald door verwerende en tussenkomende partij:

Verwerende partij stelt dat niet vereist kan zijn dat zij dient aan te geven waarom elk argument, elk bezwaar, elk advies niet wordt gevolgd.

Dit is correct in de mate het niet gaat om essentiële elementen uit bezwaren of adviezen.

In de toelichting van het middel hebben verzoekende partijen genoegzaam aangetoond welke essentiële elementen niet ontmoet, dan wel onvoldoende weerlegd worden in de bestreden beslissing.

Tussenkomende partij verwijst naar volgende passage uit de bestreden beslissing om aan te geven dat het project als gangbaar kan worden omschreven:

“bij dergelijke oppervlaktes en afmetingen, kan bezwaarlijk worden gesteld dat het gevraagde de privacy van de aanpalenden in het gedrang brengt”.

Deze bewering wordt niet onderbouwd door de voorafgaande uiteenzetting. Sterker nog: de adviezen van de gewsa en psa spreken dit manifest tegen en stellen duidelijk dat er sprake is van schending van de privacy indien deze plannen worden gerealiseerd.

Ook volgend citaat (uit het advies van de gewsa) spreekt voor zich: “Al deze groottes en afmetingen beantwoorden –abstractie gemaakt van de specifieke plaatselijke toestand- aan de gangbare normen ...”. De tussenkomende partij tracht dit citaat aan te wenden om haar standpunt te staven, maar met de onderlijnde tussenzin krijgt dit juist de tegenovergestelde betekenis.

Bij de door tussenkomende partij aangehaalde voorbeelden van percelen die zogenoemd "nog minder diep zijn" gaat het om specifieke situaties in kruisende straten met lintbebouwing.

Waar tussenkomende partij beweert dat "in het beroep praktisch alle argumenten van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werden weerlegd", dient vastgesteld dat het verslag van de psa woordelijk werd gevolgd tot ongeveer 1/3 van de tekst van het onderdeel "goede ruimtelijke ordening". Aan de achtste paragraaf wordt vervolgens een zin toegevoegd: "Bij dergelijke oppervlaktes en afmetingen kan bezwaarlijk worden gesteld dat het gevraagde de privacy van de aanpalenden in het gedrang brengt". Dit is een gratuite conclusie die geen rekening houdt met de actuele gegevens inzake hoogteverschillen (doorsneden).

De daaropvolgende volgende paragraaf herneemt opnieuw het verslag van de psa, ditmaal met weglating van de tussenzin : "abstractie gemaakt van de specifieke plaatselijke toestand-".

Het evenwichtig verslag van de psa wordt, voor wat betreft het onderdeel "goede ruimtelijke ordening" en de conclusies eraan verbonden eenvoudigweg weggelaten.

Samengevat

Verwerende partij ontmoet in de bestreden beslissing noch de bezwaren en opmerkingen van verzoekende partijen, evenmin als de negatieve beoordeling door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Meer nog: in plaats daarvan worden de elementen uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar eenvoudig weggelaten. Ze worden niet onderzocht, laat staan op gemotiveerde wijze weerlegd.

Zulks kan bezwaarlijk als een zorgvuldige afweging van de goede ruimtelijke ordening worden gezien temeer daar in de vorige aanvraag evenzeer een negatief advies voorlag van de provinciale administratie met evenzeer heel wat bezwaarschriften van omwonenden en de vergunning, na verleend te zijn door de deputatie, door de minister werd geweigerd na inwilliging van het beroep door de gewsa.

Verwerende partij geeft zodoende niet aan hoe de bezwaren en beroepsgrievens van verzoekende partijen als ongegrond dienen te worden beschouwd.

Evenmin geeft zij aan op grond waarvan het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet kan worden gevolgd.

Zo wordt bvb. hoegenaamd niet ingegaan op de opmerking dat de plannen vaag en onvolledig zijn

Tweede middel

Verwerende partij gaat niet alleen geheel voorbij aan de bezwaren van verzoekende partijen en het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, ook de argumenten van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (gewsa) worden achteloos in de wind geslagen, laat staan dat deze zouden worden weerlegd.

Tevens schuift verwerende partij de voorwaarden opgenomen in het gunstig preadvies van het college van burgemeester en schepenen volkomen terzijde zonder de minste motivering.

Ook ten dezen verwijzen verzoekende partijen in eerste instantie naar de toelichting in het verzoek tot nietigverklaring, toelichting welke zij alhier als integraal herschreven achten.

Naar analogie van de vaste rechtspraak van de Raad van State naar luid waarvan de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening ingeval van negatief advies van gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (gewsa) des te zorgvuldiger dient te geschieden, diende de vergunningverlenende overheid minstens de door de gewestelijk

stedenbouwkundig ambtenaar (gewsa) in zijn advies aangehaalde opmerkingen zorgvuldig te onderzoeken.

In casu deed de deputatie geen zulk zorgvuldig onderzoek, laat staan dat de argumenten van de gewsa zouden worden weerlegd.

Opnieuw verwijzen verzoekende partijen naar de toelichting in het verzoek tot nietigverklaring, toelichting welke zij alhier als integraal herschreven achten.

Wederantwoord op de argumenten aangehaald door verwerende en tussenkomende partij:

Noch verwerende partij, noch tussenkomende partij, raken deze rechtspraak van de Raad van State aan.

Uit het ontbreken van een beroep van de gewsa kan bezwaarlijk worden afgeleid, zoals door tussenkomende partij geïmpliceerd, dat de bestreden beslissing de wettigheidstoets zou doorstaan. Het is evident dat het al of niet instellen van beroep een afweging is, waarbij in casu het feit dat verzoekende partijen van zeer nabij het dossier (tijdens de diverse aanvragen) opvolgden voor de gewsa klaarblijkelijk heeft meegespeeld om geen beroep in te stellen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Wanneer de verwerende partij echter in haar beoordeling afwijkt van de negatieve adviezen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst in haar negatief advies van 15 oktober 2015 onder meer op volgende gegevens:

- *“Op het plan ‘verkavelingontwerp’ zijn nergens hoogtematen en referentiepeilen aangeduid, hoogstens de aanduidingen van de langs- en dwarssneden. Evenmin wordt op het lengteprofiel het referentiepeil aangegeven ten opzichte waarvan de gelijkvloerse vloerpeilen zich dienen te bevinden. Zo wordt de woning op lot 2 op hetzelfde niveau ingetekend als de woning op lot 3, maar wordt aan kavel 2 en 3 toch een verschillend nominaal vloerpeil toebedeeld. Ook de voorschriften geven hierover geen eenduidige en uitsluitende maatvoering.”*

De stedenbouwkundige voorschriften vermelden eveneens: "De pas van de gelijkvloerse vertrekken zal zich bevinden zoals werd aangeduid op de terreinprofielen." Deze aanduidingen werden gedaan voor de loten 2,3 en 5, echter niet voor het lot 4. Grondaanvullingen zullen, gezien het onregelmatig terreinreliëf, hoe dan ook nodig zijn. Hierover wordt bij de stedenbouwkundige voorschriften onder punt 3. Niet-bebouwd gedeelte, een zeer summiere omschrijving gebracht, met name, "Gezien het terreinprofiel worden reliëfwijzigingen toegestaan." Deze omschrijving is zeer gratis en legt geen zone op tot waar eventuele aanvullingen mogelijk zijn. Hierdoor worden ook geen garanties ingebouwd voor het voorkomen van wateroverlast ten opzichte van aanpalende bouw kavels.

De opgelegde voorwaarden in het vooradvies van het college van burgemeester en schepenen remediëren deze toestand niet. Zo wordt in verband met de reliëfwijzigingen als voorwaarde in het vooradvies opgelegd dat "reliëfwijzigingen beperkt dienen te blijven tot de strikt noodzakelijke niveaucorrecties die samenhangen met de nagestreefde stedenbouwkundige vergunning."

- *"Sinds de aankoop van de gronden in 1969 en de braakligging tot heden zouden deze geëvolueerd zijn tot zijnde biologisch waardevol enerzijds en wordt door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar verwezen naar illegale grondaanvullingen anderzijds, zodat het bouwrijp zijn/maken van de gronden thans niet evident is."*
- *"De percelen liggen volgens de zoneringsplannen deels in centraal, deels in collectief te optimaliseren buitengebied (groen). Zo wordt ook niet aangeduid op welke wijze en/of naar welke collectoren de afvalwaters van de kavels worden afgevoerd. Aanvrager maakt gewag van het aanleggen van een gescheiden rioleringsnet op eigen terrein. De grafische documenten geven ook hiervan de ligging niet aan en deze leidingen zullen de private kavels bezwaren. Er blijft onduidelijkheid op de plannen omtrent de afvoermogelijkheid van het afvalwater. Ook het advies van TMVW dd.12 februari 2010 geeft aan dat wat betreft de riolering het dossier onvolledig is en bijgevolg niet kan worden goedgekeurd, en dat de ontbrekende documenten aan TMVW dienen overgemaakt te worden. Nieuwe elementen in dit verband zijn in het dossier niet terug te vinden."*
- *"Ook bij de vorige gelijkaardige aanvraag luidde het advies van het Agentschap Natuur en Bos dd. 12 maart 2009, dat thans niet is aangevraagd, ongunstig "omwille van de onduidelijkheid omtrent de afvoer van het afvalwater en de mogelijke vervuiling van de Dorenbosbeek. Deze verkaveling kan een negatief effect hebben op soorten van het Habitatrichtlijngebied".*

Vastgesteld moet worden dat de bestreden beslissing op al deze punten die de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar negatief advies opwerpt geen antwoord geeft. De verwerende partij volstaat er mee het zogenaamde intern verslag van 7 september 2010 waarnaar hiervoor gerefereerd werd, en dat wel gunstig was voor het beroep van de tussenkomenende partijen, over te nemen, maar dit intern verslag bevat geen gegevens die een afdoende weerlegging zijn van de hiervoor vermelde negatieve punten van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomenende partijen stellen dat de meeste van die negatieve punten reeds op voorhand weerlegd werden in hun beroep bij de verwerende partij, maar zelfs als dat zo zou zijn kan daarmee geen rekening gehouden worden. Voor de beoordeling van de vraag of de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd is kan immers enkel rekening gehouden worden met de motieven die in de beslissing zelf zijn opgenomen.

De bestreden beslissing is derhalve niet afdoende gemotiveerd en schendt artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel

1.

In het derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 16 §1 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij lichten dit als volgt toe:

“ ...

Art. 16 §1 van het decreet Natuurbehoud stelt:

“Als voor een activiteit op grond van wetten, decreten of besluiten een vergunning of toestemming van de overheid, dan wel een kennisgeving of melding aan de overheid verist is, draagt deze overheid er zorg voor door het opleggen van voorwaarden of het weigeren van de vergunning of toestemming dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan.”

Zodoende is de vergunningverlenende overheid verplicht om na te gaan of de vergunning vermijdbare schade toebrengt aan de natuur.

De Raad van State oordeelde in het verleden:

“Krachtens het voormelde artikel 16 §1 van het decreet natuurbehoud dient elke overheid die wordt gevat door een vergunningsaanvraag of een vraag tot toestemming er zorg voor te dragen dat door het opleggen van voorwaarden of het weigeren van de vergunning of de toestemming er geen vermijdbare schade aan de natuur ontstaat.”

“Dat de vergunningverlenende overheid de haar door artikel 16 §1 van het decreet Natuurbehoud opgelegde zorgplicht is nagekomen moet blijken, zoniet uit het bestreden besluit zelf, dan toch uit de stukken van het dossier.”

De Raad van State oordeelde nog in een andere aangelegenheid:

“De natuurtoets voorgeschreven door artikel 16, §1 van het decreet natuurbehoud dient derhalve te geschieden, ongeacht het feit dat de beoogde handelingen en werken verenigbaar zijn met de planologische bestemming van het betrokken gebied.”

Dit arrest vervolgt, n.a.v. de vaststelling dat in een bezwaarschrift werd aangemerkt dat de voorgenomen werken schade aan de natuur zouden berokkenen:

“Evenwel blijkt noch uit het bestreden besluit, noch uit de stukken van het administratief dossier dat de verwerende partij bij het beoordelen van de aanvraag die aspecten die verband houden met de impact van voorgenomen handelingen en werken op de natuur, mee in overweging heeft genomen.”

2.

In casu haalt de bestreden beslissing volgende aspecten aan:

- *"Op basis van AGIV-gegevens blijkt het goed deels gelegen te zijn binnen de perimeter van een Habitatrichtlijngebied "Bossen van de Vlaamse Ardennen en andere Zuidvlaamse bossen" (SF2300007) en in de omgeving van een VENgebied.*
- *Volgens de biologische waarderingskaart is het terrein gelegen in biologisch waardevol gebied.*

In tegenstelling tot de vorige gelijkaardige aanvraag werd thans geen advies gevraagd aan het Agentschap Natuur en Bos, hoewel de betreffende grond volgens de biologische waarderingskaart gelegen is in biologisch waardevol gebied, binnen de perimeter van Habitatrichtlijngebied en in de omgeving van een VENgebied.

Bij de vorige gelijkaardige aanvraag luidde het advies van het Agentschap Natuur en Bos dd. 12 maart 2009 ongunstig "omwille van de onduidelijkheid omtrent de afvoer van het afvalwater en de mogelijke vervuiling van de Dorenbosbeek. Deze verkaveling kan een negatief effect hebben op soorten van het Habitatrichtlijngebied".

3.

Bij de afweging van de goede ruimtelijke ordening worden deze elementen niet meer aangehaald, laat staat onderzocht.

Dit klemmt des te meer nu zowel verzoekende partijen in hun bezwaarschrift, de gewsa in zijn ongunstig advies, als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn voorafgaand advies hierop gewezen hebben.

Ten overvloede zij erop gewezen dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) het gebied heeft ingekleurd als prioritaire gebied voor natuur.

Stellen zoals verwerende partij in de bestreden beslissing dat de het college, als beste kenner van deze omgeving, zelf duidelijk afstand neemt van haar visie vooropgesteld in het GRS door een voorwaardelijk gunstig preadvies af te leveren, kan bezwaarlijk als afdoende worden beschouwd in het kader van de zorgplicht opgelegd door art. 16 §1 decreet Natuurbehoud.

De bestreden beslissing geeft derhalve blijk van een gebrek aan zorgvuldigheid en een manifeste schending van het decreet Natuurbehoud, alsmede van het motiveringsbeginsel."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

De deputatie is zich terdege bewust van de mogelijke aanwezigheid van natuurwaarden op het bouwperceel. Zij geeft deze aspecten in het beschrijvend deel van haar besluit weer. Wanneer het danig evident is dat natuurwaarden niet zullen worden geschonden door toekenning van de vergunning, is het niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig indien de deputatie hier niet expliciet op ingaat in de bestreden beslissing zelf.

..."

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

"...

Er is geen enkele objectieve reden aanwezig waaruit zou blijken dat de eventuele bestaande natuurwaarden zouden kunnen worden geschonden.

Het te verkavelen perceel ligt slechts binnen de perimeter van een habitatrichtlijn en in de omgeving van een VEN-gebied, waardoor de schending van natuurwaarden van deze

gebieden eigenlijk onmogelijk is en dit gezien het feit dat het slechts om vier eengezinswoningen gaat met één enkele bouwlaag.

Het is inderdaad zo dat het terrein gelegen is in een volgens de biologische waarderingskaart biologisch waardevol gebied. Ten eerste bestaat dit uit een aantal populieren die op geen enkele wijze worden beschermd, en ten tweede werd de biologische waarderingskaart niet wettig vastgesteld en evenmin bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad, waardoor deze kaart geen bindende noch verordenende kracht heeft.

...

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“...

Nergens uit de bestreden beslissing, noch uit de stukken van het dossier blijkt dat de verwerende partij is nagegaan of er vermijdbare schade wordt aangebracht aan de natuur door het verlenen van een vergunning. De deputatie geeft evenmin enige motivering ter zake in de bestreden beslissing.

Nochtans dient de vergunningverlenende overheid overeenkomstig art. 16 §1 van het decreet Natuurbehoud er zorg voor te dragen dat door het opleggen van voorwaarden of het weigeren van de vergunning geen vermijdbare schade wordt toegebracht aan de natuur. Dat de vergunningverlenende overheid deze zorgplicht is nagekomen moet blijken uit de beslissing zelf of minstens uit het dossier. Zulks is in casu geenszins het geval.

Ook ten dezen verwijzen verzoekende partijen naar de toelichting in het verzoek tot nietigverklaring, toelichting welke zij alhier als integraal herschreven achten.

Wederantwoord op de argumenten aangehaald door verwerende en tussenkomende partij:

Verwerende partij stelt dat wanneer het danig evident is dat natuurwaarden niet zullen worden geschonden, het niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is “indien de deputatie hier niet expliciet op ingaat in de bestreden beslissing zelf” (sic).

Uit de bestreden beslissing blijkt alvast niet op basis van welke elementen het “danig evident” is dat de natuurwaarden niet zouden geschonden worden. De bestreden beslissing poneert zulks zelfs niet.

Waar tussenkomende partij voorhoudt dat de gegevens op de biologische waarderingskaart geen bindende, noch verordenende kracht hebben blijken een beslissing van het MHHC, kan worden volstaan met de vaststelling dat de bestreden beslissing volkomen nalaat enig onderzoek naar de natuurwaarden te doen, niettegenstaande zulks duidelijk n.a.v. de bezwaren van verzoekende partijen en in het advies van de gewsa werd aangebracht.

Een sinds jaar en dag onaangeroerd terrein met navenante fauna en flora wordt bouwrijp geacht zonder dat nagegaan wordt welke de effecten zijn bij het verkavelen op de huidige toestand op het vlak van de natuurwaarden.

De bestreden beslissing geeft derhalve blijk van een gebrek aan zorgvuldigheid en een manifeste schending van het decreet Natuurbehoud, alsmede van het motiveringsbeginsel.
..."

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 16, § 1 Decreet Natuurbehoud luidt als volgt:

"In het geval van een vergunningsplichtige activiteit, draagt de bevoegde overheid er zorg voor dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door de vergunning of toestemming te weigeren of door redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, indien dit niet mogelijk is, te herstellen".

De zorgplicht, die voortvloeit uit dit artikel, rust op de verwerende partij wanneer zij een aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning beoordeelt. Artikel 16 Decreet Natuurbehoud vormt een algemeen toetsingskader voor de bescherming van natuurwaarden en zo de verwerende partij wordt gevat door een vergunningsaanvraag, dient zij er zorg voor te dragen, door het opleggen van voorwaarden of het weigeren van de vergunning, dat er geen vermijdbare schade aan de natuur ontstaat.

Artikel 16, §1 Decreet Natuurbehoud legt aan de bevoegde overheid geen bijzondere formele motiveringsplicht op. Dat de vergunningverlenende overheid de haar door artikel 16, § 1 van het decreet natuurbehoud opgelegde zorgplicht is nagekomen, moet blijken, zoniet uit de bestreden beslissing zelf, dan toch uit de stukken van het dossier.

2.

Alle partijen erkennen dat het te verkavelen terrein door de biologische waarderingskaart als biologisch waardevol wordt aangemerkt. Dat die kaarten niet juridisch bindend en/of verordenend zijn zoals de tussenkomende partijen opmerken, doet er niet aan af dat zij minstens een feitelijke aanwijzing zijn dat er waardevolle natuurelementen aanwezig zijn of kunnen zijn op het terrein. In het licht daarvan kwam het de verwerende partij toe te onderzoeken of het uitvoeren van de verkavelingsvergunning al dan niet schade aan die eventueel aanwezige natuurelementen zou toebrengen, en in bevestigend geval, hoe die schade vermeden of gecompenseerd kon worden. Of het vergunningverlenend bestuursorgaan de middels artikel 16, § 1 Decreet Natuurbehoud opgelegde zorgplicht is nagekomen moet blijken, uit de bestreden beslissing zelf, minstens uit de stukken van het dossier.

De verzoekende partijen verwijzen naar de biologische waarderingskaarten. De verwerende partij gaat hier echter aan voorbij zodat de Raad moet vaststellen dat bij het nemen van de bestreden beslissing de door artikel 16, §1 Decreet Natuurbehoud aan de verwerende partij opgelegde natuurtoets ten onrechte niet, minstens onzorgvuldig, werd doorgevoerd.

3.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN VAN HET GEDING

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad kennelijk zonder meer verzoekt om „voor zover de Raad voor Vergunningsbetwistingen toch tot de vernietiging van de bestreden beslissing zou overgaan’ de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende aangelegenheid, gelet op artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, kan aangemerkt worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw [REDACTED], mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 oktober 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het oprichten van vier woningen op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 700 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 februari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Marc BOES