

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2011/0176 van 29 november 2011
in de zaak 2010/0638/A/2/0592

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Greg JACOBS
kantoor houdende te 1831 Diegem, De Kleetlaan 12A
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Boomstraat 14, bus 3
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij


*Tussenkomen
de partij :*



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Sofie RODTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 13 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 10 juni 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van  tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bever van 4 februari 2010 verworpen.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bever van 4 februari 2010, waarbij aan de tussenkomen de partij een verkavelingsvergunning wordt verleend voor 28 loten, haar rechtskracht herneemt.

Het betreft percelen gelegen te  en met kadastrale omschrijving .

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 31 mei 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Greg JACOBS die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Lies DU GARDEIN die loco advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Sofie RODTS verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

■■■■■ vraagt met een op 5 oktober 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 29 november 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

Het verzoek tot tussenkomst, ingediend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bever, werd bij beschikking van 29 november 2010 als onontvankelijk afgewezen.

IV. FEITEN

Op 4 augustus 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bever een aanvraag in voor een vergunning voor *“een verkaveling van 28 loten (12 halfopen en 16 open) met aanleg van wegenis en riolering”*.

Aan huidige aanvraag gaat een korte voorgeschiedenis vooraf.

De tussenkomende partij diende op 6 april 2006 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bever een verkavelingsaanvraag in voor 28 loten, waarvan er 16 voorzien werden voor open bebouwing en 12 voor half open bebouwing.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleende op 12 december 2006 een ongunstig advies omdat zij van oordeel was dat een deel van de verkaveling in agrarisch gebied lag.

De tussenkomen de partij heeft hierna onderzoek door een beëdigd landmeter laten uitvoeren, die tot de vaststelling kwam dat de volledige verkaveling binnen het woongebied met landelijk karakter gelegen is.

Over deze voorgaande aanvraag werd geen beslissing door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bever genomen.

De tussenkomen de partij diende vervolgens op 4 augustus 2008 huidige verkavelingsaanvraag in.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurde 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 11 augustus 2008 tot en met 11 september 2008, worden zeven bezwaarschriften ingediend, onder meer uitgaande van de huidige verzoekende partij, en handelend over de strijdigheid met de gewestplanbestemming, de bebouwingsvorm en de woningdichtheid, het niet volgen van de ruimtelijke structuurplanning, de gebrekkige, onduidelijke ontsluiting en de veiligheidsproblematiek, het tekort aan openbaar groen, de parkeerproblematiek, de fasering van de verkaveling, het ontbreken van een bufferzone, de stedenbouwkundige voorschriften en het opsplitsen van kavel 5 van de bestaande verkaveling.

De gemeenteraad keurt in zitting van 24 november 2008 het ontwerp van het tracé van de nieuwe weg en de bijhorende rooilijnplannen goed.

De gewestelijke brandweer Lennik verleent op 24 november 2008 een gunstig advies.

Het Agentschap Wegen en Verkeer – afdeling Vlaams-Brabant brengt op 2 februari 2009 een ongunstig advies uit, gezien de aansluiting van de wegenis en de riolering moet gebeuren op basis van de huidige situatie.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 25 maart 2009 een ongunstig advies, waarbij verwezen wordt naar het ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer – Afdeling Vlaams-Brabant, en overwogen wordt dat de ontsluiting aan [REDACTED] enkel voor de nooddiensten en voor de zachte weggebruiker kan gebeuren, de voorziene groenstrook te smal is en er geen parkeerplaatsen zijn voorzien.

Nadat het riolerings- en wegenisplan aangepast werd, verleent het Agentschap Wegen en Verkeer – Afdeling Vlaams-Brabant op 1 juli 2009 een gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 12 januari 2010 een gunstig advies, met verwijzing naar het gunstig advies van Het Agentschap Wegen en Verkeer – Afdeling Vlaams-Brabant, en met volgende motivering:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag is in overeenstemming met artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen.

De voorgestelde dichtheid is aanvaardbaar binnen een omgeving die onmiddellijk aansluit op de dorpskern van Bever en die er ruimtelijk deel van uitmaakt.

De voorgestelde bebouwingstypologie (open en halfopen) sluit aan bij de normale bebouwingstypologie van het dorp Bever.

Voor de woonkavels, die bestemd voor open bebouwing en die gelegen zijn aan de rand van het landelijk woongebied wordt de kroonlijsthoogte beperkt zodat er een afbouw ontstaat van de hoogte van de gebouwen grenzend aan de open ruimte.

Door de wijze van inplanting van kavels voor open en halfopen bebouwing wordt een overgang gemaakt van een sterk verdichte bebouwing in de dorpskern naar een meer open bebouwing aan de zijde van het open ruimte gebied.

Door het voorzien van een lange groene zone langs de ontsluitingsweg, kan mits de nodige aanplantingen samen met de groenaanleg van de tuinen een sterk groen en landelijk karakter gegeven worden aan de verkaveling.

ALGEMENE CONCLUSIE

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

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

Gunstig

VOORWAARDEN

- *de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften worden in acht genomen behoudens het volgende:*
 - * *het terrein, op het bebouwde na, wordt ingericht als tuinzone;*
 - * *achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van max. 30 m² worden aangebracht. Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw;*
 - * *de afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van max. 2.00 m hoogte of uit een paal met draadafsluiting met een horizontale dwarsplaat van max. 0.40 m hoogte. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met een draadafsluiting van max. 0.80 m hoogte;*
 - * *de beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken;*
- *de zone voor openbaar groen wordt voorzien van streekeigen hoogstammige bomen. De beplanting wordt uitgevoerd het eerst volgende plantenseizoen na realisatie van de wegenis.*

- *toegang aan de zijde van het Parcel kan enkel als ontsluiting dienen voor de nooddiensten en voor de zachte weggebruiker.*
- *dit advies vervangt het voorgaand ongunstig advies van 25/03/2009;*
- ...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bever verleent op 4 februari 2010 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...
Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- *De voorwaarden gesteld in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar worden gevolgd.*
- *De bouw van een septische put is verplicht voor ieder pand gelegen binnen de verkaveling.*
- *Het bedekken van daken met zonnepanelen is toegelaten.*
- ...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 11 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 27 mei 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bever van 4 februari 2010 haar rechtskracht te laten hernemen.

Na de partijen te hebben gehoord op 10 juni 2010, beslist de verwerende partij op 10 juni 2010 om het beroep niet in te willigen en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bever van 4 februari 2010 haar rechtskracht te laten hernemen. Zij overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Beoordeling

1. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht.

....

Het verkavelen van een terrein voor eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing is verenigbaar met het planologisch bestemmingsvoorschrift van het woongebied met landelijk karakter.

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat een gedeelte van het terrein zou gelegen zijn in agrarisch gebied. Het woongebied met landelijk karakter is in eerste instantie afgebakend met een 50-meter diepte ten opzichte van [REDACTED] die uitgaat op de [REDACTED] langs de zuidwestelijke kant. Deze diepte is vervolgens doorgetrokken naar oostelijke zijde toe tot aan [REDACTED] en volgt in grote lijnen bestaande perceelsgrenzen. De grens van het te

verkavelen goed loopt nagenoeg gelijk met de grens tussen het agrarisch gebied en het woongebied met landelijk karakter.

2. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een toename van de bebouwde oppervlakte inhoudt leidt dit tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem ten gevolge van de uitvoering van de verkaveling. Deze impact zal dienen opgevangen te worden in de voorwaarden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, waarbij de afkoppeling van het hemelwater dient vooropgesteld te worden. Deze voorziening voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, kan bij een latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden opgenomen in de plannen.

Binnen de verkaveling zal de totale verharde oppervlakte (incl. daken) ca. 6200m² bedragen. De ontwerper voorziet in de uitbouw van een ondergronds bufferbekken welke een volume heeft van 126m³ en tot doel heeft de totale doorvoer te beperken tot 12.4l/s. Dit stemt overeen met de lozingsnormen die worden opgelegd in de provinciale verordening inzake afvoer van hemelwater (200m³/ha en een doorvoerdebiet van 20l/s). In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

3. Volgens artikel 4.1.8. van het decreet grond- en pandenbeleid dient een verwezenlijking van een sociaal woonaanbod toegepast te worden voor groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden. Artikel 7.3.11 van dit decreet voorziet echter een overgangstermijn voor de verbinding van deze lasten aan een stedenbouwkundige vergunning inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod. Deze last geldt voor alle vergunningsaanvragen die vanaf de inwerkingtreding van het decreet grond- en pandenbeleid in eerste administratieve aanleg werden ingediend. Het decreet is van kracht vanaf 1 september 2009. De voorliggende aanvraag werd ingediend op 4 augustus 2008, vóór de inwerkingtreding van het decreet.

4. De beroeper haalt aan dat er een nieuw openbaar onderzoek vereist was aangezien er nieuwe plannen zouden ingediend zijn tijdens de lopende procedure. Het betreft een aanpassing aan het plan van de weg ter hoogte van de aansluiting van de nieuwe weg op vraag van de afdeling Wegen en Verkeer. Dit betreft een beperkte wijziging waarbij het wegenistracé werd afgestemd op de as-buildplannen van de gedane infrastructuurwerken op [REDACTED]. Hiervoor is geen nieuw openbaar onderzoek vereist aangezien er geen ruimtelijke implicaties zijn van de aanpassing.

5. Er wordt gesteld dat een te hoge woningdichtheid wordt verkregen door voorliggend verkavelingsvoorstel. De vooropgestelde woningdichtheid bedraagt benaderend 17.5 woningen per hectare wat een aanvaardbare dichtheid betreft gelet op de ligging aansluitend aan de dorpskern van Bever. De kavels hebben een oppervlakte van 5 are à 7.5 are voor de vrijstaande eengezinswoningen en 2.8 are à 4 are voor de woningen in halfopen bebouwing. Dergelijke grootte van kavels zorgen voor een verantwoord ruimtegebruik aanvaardbaar binnen de directe omgeving. Langs de zuidzijde van de dorpskern van Bever is er een wijk met woningen in gesloten en halfopen bebouwing met een grotere dichtheid.

6. Een toename van de verkeersbewegingen langs [REDACTED] is door de nieuwe verkaveling te verwachten. Het advies van de afdeling Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant is gunstig.

Een bijkomende verkeersafwikkeling van 28 woonentiteiten is haalbaar voor deze weg. De brandweer heeft eveneens een gunstig advies verleend waardoor er mag vanuit gegaan worden dat er geen probleem is aangaande het veiligheidsaspect. Er is een bijkomende toegang langs [REDACTED] voor de hulpdiensten voorzien.

7. De verkaveling voorziet in de aanleg van openbaar groen met een totale oppervlakte van 5are 63ca, gelegen centraal in de verkaveling, langs de nieuwe weg. Deze groene plek wordt voorzien met hoogstammige bomen en zal een voldoende groen karakter geven aan de verkaveling.

8. De beroeper stelt dat moet uitgegaan worden van twee autostalplaatsen per woning met bijkomend deze van bezoekers, leveranciers, e.d. De tendens om meer wagens per gezin te hebben is gekend. Toch kan het niet de bedoeling zijn om per woning een minimum van twee autostalplaatsen te gaan opleggen. Een dergelijke ingreep zou de automobilititeit enkel op een ongepaste manier stimuleren. De voorgevels hebben een breedte van min. 7.00m tot max. 12.00m. Binnen deze breedte is het mogelijk van een garage te voorzien. Per kavel is een voortuinstrook voorzien die kan verhard worden voor de helft van de oppervlakte waardoor een autostaanplaats kan voorzien worden.

9. De verkavelingsaanvraag voorziet geen uitvoering in fasen. Een gedeelte langs de weg Eeckhout wordt uit de verkaveling gesloten aangezien dit reeds bebouwd is. De mogelijkheid om hier later eveneens een nieuwe ordening te voorzien blijft steeds bestaan. Een beoordeling van deze invulling zal gebeuren bij een eventuele aanvraag.

10. De planologische bestemming van het terrein is woongebied met landelijk karakter. Een invulling met de bestemming wonen was op termijn te verwachten. De geprivilegieerde situatie die tijdelijk is ontstaan door het nog niet ingevuld zijn van dit woongebied met landelijk karakter doet geen rechten ontstaan op lange termijn. De hinder die uitgaat van de invulling van dit gedeelte van het woongebied behoort tot de normaal te dragen hinder voor het woongebied met landelijk karakter.

11. In de stedenbouwkundige vergunning worden beperkt nog een aantal voorwaarden vooropgesteld, om een afdoende integratie te verzekeren. Deze voorwaarden kunnen bijgetreden worden. De besluitvorming zoals die door de gemeente tot stand kwam kan herbevestigd worden.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met het planologisch voorschrift van woongebied met landelijk karakter;*
- de voorgestelde woningdichtheid van ca. 17.5 woningen per ha is aanvaardbaar gelet op de aansluiting bij de dorpskern en is niet overdreven voor de plaats;*
- de typologie van de bebouwing met een vermenging van open en halfopen bebouwing past binnen de directe omgeving;*
- de ontsluiting langs de [REDACTED] is afdoende met een bijkomende ontsluiting langs [REDACTED] voor de veiligheidsdiensten;*
- er wordt openbaar groen voorzien met een oppervlakte van 5are 63ca wat voldoende is;*
- de geprivilegieerde situatie die tijdelijk is ontstaan door het nog niet ingevuld zijn van dit woongebied met landelijk karakter doet geen rechten ontstaan op lange termijn. Een invulling met de bestemming wonen was te verwachten.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken in het dossier, door de verwerende partij aangetekend verzonden aan de verzoekende partij op 15 juni 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekend schrijven van 13 juli 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij stelt eigenaar en bewoner te zijn van een woning op een naburig gelegen perceel en rechtstreeks zicht te hebben op de percelen waarop de verkavelingsvergunning betrekking heeft. Zij meent dat de verkaveling het extreem landelijk karakter zal aantasten, dat er verkeershinder zal ontstaan en dat het woonklimaat, in het bijzonder ter hoogte van de haar eigendom gevoelig zal verminderen, aangezien de toegang tot de verkaveling zal genomen worden via [REDACTED] waar zij woont.

De verwerende partij en de tussenkommende partij betwisten het rechtens vereiste belang in hoofde van de verzoekende partij niet.

Beoordeling door de Raad

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

De Raad is van oordeel dat het loutere nabuurschap, dan wel de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende en bebouwde percelen, op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

Anderzijds stelt de Raad vast dat de verzoekende partij op een naburig perceel woont van waaruit zij een zicht heeft op de verkaveling die achter de landbouwgronden en voor de dorpskern zou komen. De verzoekende partij stelt eveneens dat haar leefklimaat in het landelijk

woongebied aanzienlijk zou verminderen door het toenemende verkeer dat kan ontstaan door de aanwezigheid van 28 eengezinswoningen.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij als bewoonster van een naburig perceel zowel rechtstreekse als onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Bovendien valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

In een eerste middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

Schending van artikel 11.1.1. van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, evenals van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 met betrekking tot de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, evenals de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel, algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

...”

De verzoekende partij stelt dat een deel van de verkaveling gelegen is in agrarisch gebied. Uit onderzoek van de beëdigd landmeter die de verzoekende partij aanstelde zou immers blijken dat drie bouwkavels voor minstens de helft van de oppervlakte en minstens vijf kavels voor ongeveer 30% tot 50% gelegen zijn in agrarisch gebied. Daarnaast verwijst de verzoekende partij nog naar het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 12 december 2006.

Hierdoor zou de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk zijn en in strijd met de feiten.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

De argumentatie van de verzoekende partij is vooreerst strijdig met de bewoordingen van haar bezwaarschrift van 03.09.2008 waarin enkel sprake is van een vermeende strijdigheid met het gewestplanvoorschrift woongebied met landelijk karakter. In dit bezwaarschrift wordt geen gewag gemaakt van een mogelijke strijdigheid met het gewestplanvoorschrift agrarisch gebied.

Gelet op de manifeste ongegrondheid van de argumentatie in haar bezwaarschrift, heeft de verzoekende partij in graad van administratief beroep blijkbaar het geweer van

schouder veranderd en meent zij heden dat de verkaveling gedeeltelijk in agrarisch gebied zou zijn gelegen.

2. De verzoekende partij verwijst naar een advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van 12.12.2006 waarin werd overwogen dat een aanvraag, ingediend op 06.04.2006, strijdig is met de gewestplanbestemming agrarisch gebied.

De verwijzing naar het advies van 12.12.2006 is niet dienend aangezien de aanvrager naderhand opzoekingen heeft laten uitvoeren door een landmeter. Deze landmeter is tot de vaststelling gekomen dat de gehele verkaveling binnen het woongebied met landelijk karakter is gelegen (stuk 1.f, bijlage 4 en stuk 24, bijlage 3).

De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar heeft zijn mening na voorlegging van de opmetingsplannen herzien en heeft - voor onderhavige aanvraag - een positief advies afgeleverd.

Daarenboven vermeldt de aanvraag van 06.04.2006 onder andere het gehele perceel met kadastrummer [REDACTED] (zie stuk 22, bijlage 3). Een gedeelte van het perceel met kadastrummer [REDACTED] (heden perceelnummer [REDACTED]) is inderdaad gelegen in agrarisch gebied. De onderhavige aanvraag vermeldt duidelijk dat slechts het gedeelte van het perceel met kadastrummer [REDACTED] dat is gelegen in woongebied met landelijk karakter deel uitmaakt van de verkaveling (stuk 1.c):

...

In de rand: het perceel met kadastrummer [REDACTED] (deel) (heden een deel van het perceel met kadastrummer [REDACTED] wordt uit de verkaveling gesloten).

Ook om deze reden kan onderhavige aanvraag niet worden vergeleken met de aanvraag van 06.04.2006.

....”

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“...

1. De volledige verkaveling ligt binnen het **landelijk woongebied**. Dit blijkt uit de opmetingen van de landmeter (de grens van de verkaveling (rode lijn), ligt binnen de grens van het landelijk woongebied (blauwe lijn)) (stuk 3). Na deze opmetingen heeft de [REDACTED] een nieuw dossier ingediend. Ook de gemeente en de GSA hebben, gelet op de bevindingen van de landmeter, de ligging van de aanvraag in landelijk woongebied vastgesteld.

2. De verzoeker legt als zogenaamd tegenbewijs **stuk 19** voor. Stuk 19 is een projectie van een kadastraal plan en van het verkavelingsplan op het gewestplan. Op basis van dit plan zouden de achtertuinen van bepaalde loten van de verkaveling binnen agrarisch gebied gelegen zijn.

Dit document (stuk 19) kan niet dienen als tegenbewijs voor stuk 3. Het is algemeen geweten dat digitale projecties van kadastrale plannen op een digitale versie van de gewestplannen zeer onnauwkeurig zijn. Volgens een vaste rechtspraak van de Raad van State heeft het digitale gewestplan trouwens geen rechtskracht (RvS 19 april 2010, nr. 203.057, Swinnen). Het door de verzoekende partij voorgelegde plan werd evenmin ondertekend door een beëdigd landmeter. Er wordt ook niet aangetoond op welk punt het

bundel van de beëdigd landmeter [REDACTED] (stuk 3 tussenkomen de partij) foutief of onzorgvuldig zou zijn.

...

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat in het eerste middel de verenigbaarheid van de verkaveling met de bestemmingsvoorschriften wordt betwist.

De verzoekende partij stelt in essentie dat een deel van de verkaveling gelegen is in agrarisch gebied, terwijl de verwerende en tussenkomen de partij beweren dat dit geenszins het geval is en dat de volledige verkaveling gelegen is binnen woongebied met landelijk karakter.

De verzoekende partij vraagt met een schrijven van 8 november 2011 om een heropening van de debatten en vraagt rekening te houden met een nieuw stuk. De Raad stelt vast dat dit nieuw stuk bestaat uit een plan met betrekking tot de verkaveling, waaruit blijkt dat een deel van de verkaveling in agrarisch gebied is gelegen. De verzoekende partij heeft dit plan onlangs ontdekt op de website van de tussenkomen de partij, waar de loten te koop worden aangeboden.

De Raad stelt vast dat dit stuk inderdaad belangrijk is, aangezien de tussenkomen de partij zelf aangeeft dat een deel van de tuinen van verschillende loten gelegen is in agrarisch gebied. De Raad dient tevens vast te stellen dat het verkavelingsontwerp, uit het administratief dossier, en het nieuwe stuk sterk verschillen. De percelen zijn dieper op het nieuwe stuk dan op het verkavelingsontwerp. Bij wijze van voorbeeld verwijst de Raad naar lot 1, dit lot heeft op het verkavelingsontwerp een diepte van 22,4 meter terwijl hetzelfde lot 1, volgens het plan van de website van de tussenkomen de partij, een diepte heeft van 40,80 meter. Ook de grootte van de loten verschilt op beide plannen. Lot 1 is, volgens het verkavelingsontwerp, 539m² groot. Op de website van de tussenkomen de partij wordt het lot 1 te koop aangeboden met een grootte van 797m², hetgeen ook vermeld is op het nieuwe stuk.

De Raad is dan ook van oordeel dat er onduidelijkheid bestaat over de grootte en diepte van de verschillende loten en dat bijgevolg niet duidelijk is of een deel van de tuin van sommige percelen al dan niet in agrarisch gebied ligt.

De Raad is, samen met de verzoekende partij, van mening dat er onduidelijkheid heerst en dat de debatten moeten worden heropend. De Raad heeft het goedgekeurd verkavelingsplan nodig, waarop de diepte en grootte van de percelen is aangeduid, teneinde een goede beoordeling te kunnen maken van het opgeworpen middel. In het aan de Raad bezorgde administratief dossier bevindt zich immers geen goedgekeurd verkavelingsplan. De Raad vraagt de partijen tevens verduidelijking te geven omtrent de grote verschillen tussen het verkavelingsontwerp, uit het administratief dossier, en het nieuw, door de verzoekende partij bijgebrachte, verkavelingsplan van de website van de tussenkomen de partij.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De Raad verzoekt de tussenkomende partij om binnen een termijn van dertig dagen te rekenen vanaf de betekening van huidig arrest, het goedgekeurd verkavelingsplan over te maken aan de Raad en met een aanvullende nota te antwoorden op de in onderdeel VI.A geformuleerde onduidelijkheden.
3. De Raad verleent de verzoekende partij en de verwerende partij een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening door de griffie van de Raad van de in sub 2 vermelde nota van de tussenkomende partij, om met een aanvullende nota hun eventuele repliek mee te delen.
4. Partijen kunnen bij hun aanvullende nota's de nodige stavingsstukken met betrekking tot deze discussie voegen.
5. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 november 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS