

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 1 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0116
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0559-A

Verzoekende partij	de heer Jeroen TIEBOUT vertegenwoordigd door advocaat Jeroen DE CONINCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei 211
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomenende partij	de heer Erwin DE CRAIM vertegenwoordigd door advocaat Griet CNUDE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Brabantdam 56

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 april 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 februari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw van 11 september 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het creëren van twee loten op de percelen gelegen te 1601 Sint-Pieters-Leeuw, Meerweg zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie A, nummers 82f2, 82g2, 83t en afdeling 2, sectie E, nummers 594c, 595e.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 juli 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 2 oktober 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 mei 2019.

Advocaat Jeroen DE CONINCK voert het woord voor de verzoekende partij.
De verwerende en tussenkomenende partij verschijnen schriftelijk.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 4 april 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor "het creëren van 2 loten" op de percelen gelegen te 1601 Sint-Pieters-Leeuw, Meerweg zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, deels in agrarisch gebied en deels in woongebied.

De percelen met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 594c en 595e liggen deels binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Open Ruimte' (hierna: RUP "Open Ruimte"), goedgekeurd op 27 november 2014 in open landbouwgebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 mei 2017 tot en met 12 juni 2017, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 11 september 2017 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

" ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling, als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische en sociale gevolgen, houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

functionele inpasbaarheid: Het VSGB is van toepassing, maar is wel gewijzigd ten opzichte van de goedgekeurde versie dd. 2011. Het binnengebied dat bestemd was voor inbreiding met "park en wonen" is geschrapt. In dit binnengebied is het gewestplan van toepassing.

Mobiliteitsimpact: De voorziene private weg is voldoende toereikend voor twee woningen. Het is echter zo dat deze weg niet zal overgenomen worden door de gemeente. Mocht via de Pachthofstraat de wegenis uitgebreid worden, is daar mogelijk wel een ontsluiting via openbaar domein realiseerbaar.

MER-screening: Het voorgenomen project zal geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken.

Watertoets: Het voorliggende bouwproject zal moeten voldoen aan de normen van de gewestelijke hemelwaterverordening om de nodige maatregelen aangaande de opvang van hemelwater te nemen.

de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid. De woning bevindt zich in tweede orde ten opzichte van de Meerweg. Gezien het VSGB geen verdere inbreiding (meer) voorziet,

is het niet wenselijk het achterliggende gebied te verdichten. Stedenbouwkundig is het inderdaad gangbaar dat een afstand van 10 m van de omliggende perceelsgrenzen wordt bewaard bij het bouwen in tweede bouworde en het gabariet beperkt wordt tot 1 bouwlaag. Dit moet echter aan de specifieke context getoetst worden. Gezien de huidige context lijken de voorgestelde gabarieten niet aanvaardbaar voor woningen in tweede orde.

visueel-vormelijke elementen: De verkavelingsaanvraag spreekt zich niet uit over de architecturale stijl van de woningen.

*cultuurhistorische aspecten: Niet relevant.
het bodemreliëf: Blijft ongewijzigd.*

*hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: Geen opmerkingen.
...*

Tegen die beslissing tekent de tussenkomende partij op 27 oktober 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 januari 2018 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

5.7 Beoordeling

(...)

d) In toepassing van art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet de aanvraag aan verschillende beoordelingsgronden getoetst worden om na te gaan of ze overeenstemt met een goede ruimtelijke ordening. De percelen in woongebied zijn gelegen in tweede orde, maar komen wel in aanmerking voor bebouwing gezien de bestaande ordening. Gezien de woondichtheid zowel in de Meerweg en in de Pachthofstraat vrij hoog is, wordt de draagkracht van de omgeving principieel niet overschreden met twee bijkomende woningen. De bestaande bebouwing in de Pachthofstraat kent in tegendeel een hogere dichtheid als gevolg van een zuiniger ruimtegebruik door efficiënte verdeling van de beschikbare ruimte.

Om ook te komen tot een optimale indeling van de ruimte is het hier aangewezen, zoals de gemeente suggereert, dat de percelen ontsloten worden via het openbaar domein, door een verlenging van de Pachthofstraat. De voorziene ontsluiting is immers niet geschikt als volwaardige ontsluiting voor bijkomende woningen, gezien de geringe breedte van bestaande private weg langs de Meerweg en het feit dat hij tussen tuinen doorloopt. Het is ook wenselijk om de inplanting van de woningen te laten aansluiten op de bestaande ordening in de Pachthofstraat. De inplanting zoals voorgesteld, dicht tegen de westelijke perceelsgrenzen aan is ongeoorloofd. Het overschrijden van de perceelsgrenzen voor een terrasverharding, bijgebouwen (garage en tuinberging) en voor een tuin zal leiden tot een inname van het agrarisch open ruimte gebied.

Bijgevolg dient geconcludeerd dat bebouwing van de percelen 82f2, 82g2 en 83t principieel wel mogelijk is, maar dan in lijn met de woningen in de Pachthofstraat. De percelen 594c en 595e dienen volledig gevrijwaard te blijven van bebouwing en vertuining. Een afstandsbuffer met het open ruimte gebied dient gerespecteerd te worden.

e) In ondergeschikte orde dient gesteld dat de stedenbouwkundige vergunning van 2 juni 2014 voor het bouwen van twee woningen door het college van burgemeester en schepenen werd verleend voordat het arrest van de Raad van State werd gevelde, waarbij

het besluit betreffende cluster A4 van het VSGB werd vernietigd, en tevens voor de definitieve vaststelling en goedkeuring van het gemeentelijk RUP "Open Ruimte". Aangezien hierdoor de bestemming van een deel van het betrokken terrein gewijzigd is, heeft de vergunningverlenende overheid het vertrouwensbeginsel niet geschonden.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de woningen dienen ingeplant te worden in lijn met de bestaande ordening in de Pachthofstraat. De percelen 594c en 595e dienen volledig gevrijwaard te worden van bebouwing, verharding en vertuining gezien de planologische bestemming als open agrarisch gebied;*
- een ontsluiting via de bestaande private weg langs de Meerweg is niet wenselijk. Een ontsluiting via het openbaar domein, door het verlengen van de Pachthofstraat, zou beter overeenstemmen met een goede ruimtelijke ordening.*

...

Na de hoorzitting van 1 februari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep diezelfde dag gegrond en verleent onder voorwaarden een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

"...

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De percelen in woongebied liggen niet binnen een overstromingsgevoelige zone. Ze grenzen in het zuiden wel aan een effectief overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets voor de voorliggende aanvraag geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde en verharde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Verkavelingen zonder de aanleg van nieuwe wegenis vallen buiten het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordeningen. Bijgevolg dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in de plannen. In die omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding.

b) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Hierbij wordt summier ingegaan op het effect op het watersysteem. Er wordt gesteld dat de verharde oppervlakten zeer beperkt toegelaten worden en de verhardingen uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen. Uit deze projectscreening concludeert de aanvrager dat de mogelijke milieueffecten van het voorliggend project niet aanzienlijk zijn.

c) Het goed ligt niet binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Vlaams Strategisch

gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden', definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2011. De Raad van State heeft dit besluit vernietigd met het arrest nr. 228.086 van 15 juli 2014 in zoverre het de clusters A3 Bergensesteenweg en A4 Biest-Hoeve Bretonne betreft. De stelling van de beroepsindiener, dat een gebied dat volgens het gewestplan als agrarisch bestemd was, door het VSGB gewijzigd is naar woongebied en dat een verdere inbreiding wel degelijk is toegestaan, is bijgevolg onjuist.

Voor de percelen 82f2, 82g2 en 83t is het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse van toepassing. Deze percelen liggen volledig in woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De voorliggende aanvraag is, in zover ze de laatstgenoemde drie percelen betreft, niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

De kadastrale percelen 594c en 595e vallen, op een strook van enkele meters na, binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Open Ruimte", goedgekeurd door de deputatie op 27 november 2014. Het betrokken gebied valt onder de toepassing van art. 3, open landbouwgebied. De hoofdbestemming is gedefinieerd als grondgebonden agrarische bedrijven. Nevenbestemmingen die in aanmerking komen zijn: aan het landbouwbedrijf verbonden activiteit, recreatie onder de vorm van zacht recreatief medegebruik en plattelandstoerisme, natuurbewoud en –ontwikkeling, landschapszorg. Bestaande en vergunde activiteiten kunnen behouden blijven en beperkt uitbreiden. Art. 3.2.3 stelt dat de oprichting van niet-agrarische bebouwing niet toegelaten is. De oprichting van constructies, bebouwing en verhardingen wordt er niet toegestaan. De gebiedsindeling van het RUP komt overeen met agrarisch gebied volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.

De kadastrale percelen 594c en 595e dienen dan ook als één geheel te worden uitgesloten uit de verkaveling voor wat het gedeelte betreft dat in open agrarisch gebied ligt. De delen die in woongebied liggen, mogen als tuinzone bij kavels 2 en 3 gevoegd worden, maar dienen onbebouwd te blijven, zodat de openheid van het landbouwgebied maximaal gevrijwaard blijft.

d) In toepassing van art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet de aanvraag aan verschillende beoordelingsgronden getoetst worden om na te gaan of ze overeenstemt met een goede ruimtelijke ordening.

De percelen in woongebied zijn gelegen in tweede orde, maar komen wel in aanmerking voor bebouwing gezien de bestaande ordening. Gezien de woondichtheid zowel in de Meerweg en in de Pachthofstraat vrij hoog is, wordt de draagkracht van de omgeving principieel niet overschreden met twee bijkomende woningen. De bestaande bebouwing in de Pachthofstraat kent in tegendeel een hogere dichtheid als gevolg van een zuiniger ruimtegebruik door efficiënte verdeling van de beschikbare ruimte. Aangezien het binnengebied ten westen van de aanvraag in effectief overstromingsgebied ligt, is een verdere ontwikkeling in die richting niet wenselijk. Het project kan bijgevolg gezien worden als een afwerking naast de bestaande verkaveling.

Het is wel wenselijk om de inplanting van de woningen beter te laten aansluiten op de bestaande ordening in de Pachthofstraat. De aangepaste inplanting, zoals voorgesteld tijdens de hoorzitting, slaagt hier wel in en creëert ook een noodzakelijke afstandsbuffer met het open ruimtegebied. De verkavelingsvoorschriften dienen het vrijwaren van bebouwing en verharding van deze buffer te bewaken.

e) De ontsluiting van de percelen via het openbaar domein, door een verlenging van de Pachthofstraat, is volgens de aanvrager niet realiseerbaar aangezien de eigenaars van de naburige percelen niet bereid zijn hiervoor een stuk grond af te staan. De bestaande private

weg langs de Meerweg is vrij smal en loopt tussen tuinen door. Er blijkt wel dat deze weg in het verleden gebruikt werd voor zwaar verkeer, toen er op het terrein serres stonden. De draagkracht van de weg zal minder belast worden dan voorheen, als toegangsweg voor twee eengezinswoningen. Ook de brandweer en nutsmaatschappijen hebben geen bezwaar gemaakt.

f) In ondergeschikte orde dient gesteld dat de stedenbouwkundige vergunning van 2 juni 2014 voor het bouwen van twee woningen door het college van burgemeester en schepenen werd verleend voordat het arrest van de Raad van State werd gevelde, waarbij het besluit betreffende cluster A4 van het VSGB werd vernietigd, en tevens voor de definitieve vaststelling en goedkeuring van het gemeentelijk RUP "Open Ruimte". Aangezien hierdoor de bestemming van een deel van het betrokken terrein gewijzigd is, heeft de vergunningverlenende overheid het vertrouwensbeginsel niet geschonden.

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

- voor de percelen 82f2, 82g2 en 83t is de aanvraag in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, als woongebied. De aangepaste inplanting van de woningen is min of meer in lijn met de bestaande ordening in de Pachthofstraat. Tegelijk wordt de openheid van het agrarisch open ruimtegebied gevrijwaard. Er is daardoor geen strijdigheid met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Open Ruimte", waarvan de afbakening grotendeels de percelen 594c en 595e omvat;*
 - een ontsluiting via de bestaande private weg langs de Meerweg is aanvaardbaar aangezien een ontsluiting via het openbaar domein, door het verlengen van de Pachthofstraat, niet haalbaar blijkt en de private weg in het verleden zwaarder belast werd.*
- ...*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij meent als derde benadeelde in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO over het vereiste belang te beschikken. Als eigenaar en bewoner van de woning die paalt aan de toegangsweg en de verkaveling, vreest de verzoekende partij visuele hinder te zullen ondervinden, evenals geluids- en trillingshinder en gevaaraspecten.

De verzoekende partij stelt visuele hinder te zullen ondervinden doordat haar zicht op het achterliggend open ruimtegebied volledig dreigt verloren te gaan. Het open ruimtegebied kan verder vertuinen. Ze meent dat er geen maximum bouwhoogte voorzien is voor de te bouwen woningen. Omwille van de grote reliëfverschillen zijn de voorziene beperkingen niet voldoende en zal er zichthinder zijn. Ook dreigt schaduwvorming en minder zon in de tuin.

Ze wijst verder op de smalle toegangsweg van 3,25 m ter hoogte van haar woning, waar ze een deur heeft die rechtsreeks toegang geeft tot deze weg. Het volledig ontbreken van een voetpad of een strook voor voetgangers zorgt voor een gevaarlijke situatie. Ook is er geen enkele zekerheid dat de brandweer de woningen zal kunnen bereiken, zodat de woning van de verzoekende partij in het geval van brand eveneens in gevaar zal komen.

De verzoekende partij stelt ook nog dat ze geluidshinder en trillingen zal ondervinden, omdat de weg naast haar woning loopt zonder dat er een buffer wordt voorzien tussen haar woning en de wegenis.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij niet.

3.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij. Ze meent dat de verzoekende partij er niet in slaagt om een hinderaspect aan te voeren dat verband houdt met de bestreden verkavelingsvergunning en zich beperkt tot het opsommen van hinderaspecten die kunnen voortvloeien uit de uitvoering van de nog te bekomen stedenbouwkundige vergunningen.

Ook de luchtfoto die de verzoekende partij toont in haar verzoekschrift maakt haar belang geenszins aannemelijk, aangezien hieruit blijkt dat de woning van de verzoekende partij meer dan 60 m verwijderd is van het dichtstbijzijnde bouwperceel van de verkaveling. De aanname dat er sprake kan zijn van schaduwvorming en minder zon in de tuin wordt dan ook niet aannemelijk gemaakt. Bovendien zal de verzoekende partij niet het volledige zicht op het achterliggend open ruimtegebied verliezen, aangezien de verkaveling niet de volledige breedte van het open landschap in beslag neemt. Ook meent de tussenkomende partij dat de verkaveling niet juist wordt weergegeven door de verzoekende partij.

Waar de verzoekende partij gewag maakt van grote reliëfverschillen, merkt de tussenkomende partij op dat deze bewering niet gestaafd wordt en de hieruit voortvloeiende zichthinder niet aannemelijk wordt gemaakt. Ze merkt tot slot nog op dat de beweerde gevaarlijke situatie, het gebrek aan voetpad, de geluidshinder en trillingen voor de verzoekende partij geen persoonlijke hinder zijn die verband houden met de bestreden verkavelingsvergunning.

4.

De verzoekende partij antwoordt dat ze wel degelijk beschikt over het rechtens vereiste belang. Ze is immers eigenaar en bewoner van de woning gelegen naast de toegangsweg waarlangs de twee percelen zullen moeten ontsluiten in de toekomst. Omwille van de smalle weg zal er een veiligheidsrisico ontstaan, hetgeen ze ook heeft aangevoerd in haar verzoekschrift.

Ze wijst er bovendien op dat de tussenkomende partij minstens erkent dat ze belang zou hebben op het ogenblik dat er een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zou worden ingediend. Aangezien de bestreden verkavelingsvergunning de basis zal zijn voor deze latere vergunningen, wordt het belang van de verzoekende partij in die zin erkend.

De verzoekende partij merkt verder nog op dat ze nergens heeft betwist dat lot 3 grenst aan haar tuin en niet aan de woning zelf. De hinder veroorzaakt door dit derde lot, zoals inkijk en beperking van het uitzicht, is evenwel nog steeds van belang. Ze stelt tot slot nog dat er geen sprake is van een *actio popularis* en wijst erop dat de tussenkomende partij niet uiteenzet waarom ze zou menen dat hiervan sprake zou zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij zal het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of de vrees hiervoor 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 ze ondervindt of vreest te ondervinden.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partijen redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Deze bepaling vereist ook niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partij kan worden ondervonden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

2.

De verzoekende partij stelt dat ze als eigenaar en bewoner van een perceel grenzend aan de verkaveling, in het bijzonder aan de ontsluitingsweg, haar belang ontleent aan onder meer visuele hinder, geluidshinder en een veiligheidsrisico. Ze wijst hierbij in het bijzonder op het bestaande open uitzicht achteraan haar perceel, de smalle ontsluitingsweg en het ontbreken van een voetpad en fietspad langs deze ontsluitingsweg.

De tussenkomende partij kan niet worden bijgetreden waar ze aanvoert dat de door de verzoekende partij opgeworpen hinder niet overtuigt. De verzoekende partij geeft afdoende aan visuele hinder, geluidshinder en een veiligheidsrisico te vrezen ten gevolge van het aangevraagde project. Het causaal verband tussen de aangevoerde hinder en de realisatie van de bestreden beslissing is eveneens afdoende duidelijk. Anders dan wat de tussenkomende partij suggereert, streeft de verzoekende partij geen *actio popularis* na. De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk. Ze beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie wordt verworpen.

C. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad.

Standpunt van de partijen

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift en stelt dat in de mate dat de verzoekende partij aanstuurt op een nieuwe beoordeling van de voorliggende aanvraag, de Raad het verzoekschrift als onontvankelijk moet afwijzen.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad spreekt zich overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO als administratief rechtscollege onder andere uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Wanneer de Raad moet vaststellen dat de bestreden beslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing.

Dit betekent dat de Raad enkel over een vernietigingsbevoegdheid beschikt, waarbij hij zich in beginsel niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij en zich dus beperkt tot een wettigheidscontrole van de in laatste aanleg genomen bestreden beslissing.

2.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep strekt tot de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij waarbij een verkavelingsvergunning verleend is voor twee loten voor open bebouwing op een terrein dat aan het perceel met haar woning paalt. Zoals uit de beoordeling van het vierde middel blijkt, strekt dit niet tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de opportuniteit van de aanvraag door de Raad.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikelen 4.3.1, §1, 4.3.1, §2, eerste lid, 4.3.1, §3, 4.7.22 en 4.7.23 VCRO, van artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen, van het materiële motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en van 'artikelen 1.3 en 2.1.C van de verkavelingsvoorschriften'.

De verzoekende partij bekritiseert de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing en meent dat de verwerende partij niet afdoende heeft gemotiveerd waarom ze afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin werd geoordeeld dat een schending voorligt van de goede ruimtelijke ordening.

Ze stelt vooreerst vast dat de verwerende partij heeft nagelaten om het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar integraal weer te geven in de bestreden beslissing.

Ook inhoudelijk wordt het verslag niet afdoende weerlegd in de bestreden beslissing. De verwerende partij gaat voorbij aan de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de toegangsweg niet in aanmerking komt voor de ontsluiting van de twee loten, aangezien deze te smal is en door tuinen loopt. De verwerende partij toont nergens aan dat de toegangsweg geschikt is om de twee woningen te laten ontsluiten. Het gegeven dat de weg in het verleden is gebruikt door zwaardere voertuigen vormt geen antwoord op de vraag naar de geschiktheid van de weg. Uit een door haar bijgebracht advies van de brandweer blijkt dat de toegangsweg in het geval van een doodlopende straat minimaal vijf meter moet zijn, hetgeen niet het geval is. De verwerende partij zet niets uiteen over de frequentie van het gebruik van de toegangsweg en de verkeersveiligheid. Er is geen onderzoek gebeurd naar de geluidshinder voor de verzoekende partij. De verwerende partij toont niet aan dat de private toegangsweg afdoende zou zijn om de woningen te ontsluiten en laat vragen zoals waar de vuilnisophaling en de postbedeling zal moeten plaatsvinden onbeantwoord.

Ook wat betreft het ruimtegebruik oordeelde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar negatief. Hij overwoog dat het optimaliseren van het ruimtegebruik enkel mogelijk is indien aansluiting gezocht wordt op de Pachthofstraat. De verwerende partij daarentegen stelt hierover dat de eigenaars aan de zijde van de Pachthofstraat de noodzakelijke stukken grond niet willen verkopen. Volgens de verzoekende partij is dit echter irrelevant bij de beoordeling van het ruimtegebruik en voldoet de verwerende partij niet aan de op haar rustende verstrengde motiveringsplicht.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overwoog verder nog dat er een afstandsbuffer moet worden voorzien tussen het open ruimtegebied en de loten voor woningbouw omdat anders het open ruimtegebied wordt tenietgedaan. De verwerende partij heeft de verkavelingsvoorschriften aangepast in die zin dat er een bufferzone moet worden voorzien naar het open ruimtegebied. De percelen 594c en 595e zijn echter deels gelegen in agrarisch gebied en slechts deels in woongebied. Omwille van de ligging in agrarisch gebied gaat het dan ook niet op om te stellen dat de zone dienst doet als bufferzone met het open ruimtegebied. Dit laat eveneens *de facto* vertuining van agrarisch gebied toe.

De verzoekende partij stelt nog dat de bestreden beslissing wat betreft de onmiddellijke omgeving en hinderaspecten enkel verwijst naar de toestand in het verleden, zonder na te gaan of deze nu al dan niet aanvaardbaar is. Het is niet omdat er in het verleden een onaanvaardbare toestand was, dat deze in de toekomst nog verdergezet kan worden. De verwerende partij gaat niet in op de gevaarlijke situatie die het gebruik van de toegangsweg creëert voor de verzoekende partij. Langs de zijkant van haar woning is een deur die uitgaat op de toegangsweg. Ook wordt niet onderzocht op welke wijze de brandweer de woningen zal kunnen bereiken.

De inplanting van de woningen werd vrijwel niet aangepast, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelde dat de woningen meer dienden aan te sluiten inzake bebouwing op de Pachthofstraat.

Verder wijst de verzoekende partij op de visuele hinder die ze zal lijden doordat haar zicht op een open ruimtegebied zal verdwijnen en de woning op lot 3 haar zicht volledig zal versperren. Het verkavelingsvoorschrift 2.1.C voorziet zelfs geen hoogtebeperking voor lot 3. Enkel voor de woning op lot 2 is een maximum voorzien (6,5 m). Het niet voorzien van een maximum bouwhoogte getuigt bovendien van een bijzondere onzorgvuldigheid.

Uit verkavelingsvoorschrift 3.1 blijkt dat de woning van de verzoekende partij veel lager ligt, aangezien daaruit blijkt dat het te verkavelen terrein gelijkmatig hellend is met het hoogste punt ter hoogte van de achtergevelbouwlijn, ongeveer 130 cm hoger dan het niveau van de straat. Daardoor zal de bouwhoogte van de woning en de afsluiting vanuit de woning van de verzoekende partij nog hoger zijn zodat het zicht nog meer wordt afgesloten.

Wat de brandveiligheid betreft, voegt de verzoekende partij nog toe dat volgens de richtlijnen van de brandweer een toegangsweg van 5 m voorhanden moet zijn voor een doodlopende straat. Indien van deze regel afgeweken wordt, zoals hier klaarblijkelijk het geval is, dient er volgens de verzoekende partij een goede motivering voorhanden te zijn, die evenwel ontbreekt.

De bestreden beslissing bevat volgens de verzoekende partij enkel een negatieve motivering, met name dat het verkeer voor de serres in het verleden erger was en dat de brandweer niets heeft gezegd.

Tot slot citeert ze het bezwaarschrift dat ze tijdens het openbaar onderzoek had ingediend en dat volgens haar in de bestreden beslissing niet weerlegd wordt. Zo wordt in de bestreden beslissing nergens ingegaan op de mobiliteitsproblematiek die werd aangehaald, meer bepaald dat de vrachtwagens achterwaarts moesten inrijden en daarbij geregeld tegen de gevel en de bloembakken van de woning van de verzoekende partij reden, wat bewijst dat de weg te smal is als toegangsweg tot het achterliggende perceel voor vrachtwagens. Ook de andere bezwaren worden niet besproken, noch wordt hiermee afdoende rekening gehouden in de bestreden beslissing.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de motiveringsplicht niet inhoudt dat ze, wanneer ze afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dit advies punt per punt moet weerleggen, maar dat het volstaat dat de bestreden beslissing duidelijk de redenen aangeeft en dat kan worden afgeleid waarom het verslag niet wordt gevolgd. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk om welke redenen de verwerende partij dit verslag niet bijtreedt en om welke redenen ze van oordeel is dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij is evenmin verplicht om alle door de verzoekende partij opgeworpen argumenten te behandelen. De bestreden beslissing is afdoende en uitdrukkelijk gemotiveerd, zodat het motiveringsbeginsel niet geschonden is.

3.

De tussenkomende partij zet uiteen dat de decreetgever noch de Raad vereist dat de verwerende partij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar integraal moet weergeven in de beslissing zelf.

Ze stelt dat de verwerende partij de functionele inpasbaarheid en hinderaspecten wel degelijk afdoende gemotiveerd heeft in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Wat de weg betreft heeft de verwerende partij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerlegd door er op te wijzen dat de weg in het verleden zwaarder belast werd en dat de weg een breedte heeft van 3,28 meter tot 4,40 meter. Deze beoordeling is niet onredelijk.

Wat betreft de bufferzone is de bestreden beslissing niet in tegenspraak met het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die stelde dat een afstandsbuffer met het open ruimte gebied dient te worden gerespecteerd. De verwerende partij heeft in het verkavelingsvoorschrift 1.3 uitdrukkelijk ingeschreven dat het gedeelte van de percelen in open ruimtegebied als

bufferzone dienst moet doen en niet voor bebouwing of verharding in aanmerking komt, zodat de bufferzone overeenkomstig het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is.

Verder wordt tegemoet gekomen aan de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de voorgestelde inplanting te dicht bij de westelijke perceelgrenzen kwam door het aanpassen van de verkavelingsvoorschriften op dit punt. Ze merkt verder nog op dat de verzoekende partij geen aanspraak kan maken op het behoud van het bestaande zicht op het open ruimtegebied.

Wat betreft de hoogte van de bebouwing merkt de tussenkomende partij op dat dit het voorwerp is van de beoordeling van de nog in te dienen stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en dat er geen reden is om aan te nemen dat een maximale hoogte moet worden opgenomen in de verkavelingsvoorschriften. Hetzelfde geldt voor het vloerpeilniveau.

De bestreden beslissing houdt volgens de verzoekende partij wel degelijk rekening met het bezwaarschrift van de verzoekende partij, nu de verkavelingsvoorschriften zijn aangepast om hieraan tegemoet te komen. De verwerende partij is niet verplicht om alle bezwaren punt per punt te bespreken.

Wat betreft de brandveiligheid merkt de tussenkomende partij nog op dat de verzoekende partij nalaat aan te tonen op grond waarvan de verwerende partij verplicht een nieuw advies had moeten vragen aan de brandweer.

4.

De verzoekende partij benadrukt dat ze belang heeft bij het middel dat betrekking heeft op de goede ruimtelijke ordening en wijst specifiek naar de aspecten die haar aanbelangen, met name de toegangsweg, de bufferzone en de voorziene beperkingen in de verkavelingsvoorschriften.

Volgens de verzoekende partij voert de verwerende partij een louter vormelijk verweer door te stellen dat niet op elk argument moet worden geantwoord. De verzoekende partij heeft echter concreet in haar verzoekschrift aangewezen welke argumenten in de beoordeling van de verwerende partij hadden moeten worden betrokken. Ze stelt verder te volharden in haar standpunt dat in het kader van zorgvuldig bestuur uit de bestreden beslissing minstens moet blijken wat het negatieve standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is, nu het niet kan dat een derde dit verslag moet gaan opvragen om te kijken in hoeverre de verwerende partij rekening heeft gehouden met het verslag.

De verzoekende partij stelt dat de goede ruimtelijke ordening steeds op concrete wijze moet worden gemotiveerd, zeker in het geval van een negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Ze verwijst naar haar kritiek op de onveilige situatie door de smalle weg en herhaalt dat er op heden niets voorhanden is, zodat elke toekomstige wijziging sowieso een verslechtering zal zijn van de bestaande situatie. Het standpunt van de verwerende en tussenkomende partij dat het louter voorhanden zijn van een bestaande situatie voldoende zou zijn, kan dan ook niet gevolgd worden. Ze merkt op dat er rechtspraak bestaat die stelt dat bij de beoordeling van een verkavelingsvergunning, de toegangsweg die deel uitmaakt van de verkaveling, in het kader van de goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden.

Over de bufferzone stelt ze nog dat deze moet worden voorzien binnen het gebied dat hinder kan veroorzaken aan het te beschermen gebied.

Wat de hinderaspecten betreft, stelt ze dat de argumenten van de tussenkomen de partij de aangehaalde schendingen niet weerleggen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar had moeten weergeven in de bestreden beslissing en dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende zorgvuldig onderzocht en gemotiveerd heeft, in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de door de verzoekende partij ingediende bezwaren.

2.

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 ze 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 verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld. Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van de in de omgeving bestaande toestand moet uitgaan. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

De Raad kan enkel rekening houden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven. Hij kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Hij kan enkel nagaan of de verwerende partij zich bij de beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening heeft gesteund op feitelijk juiste gegevens, of ze deze gegevens correct heeft geïnterpreteerd en of ze op grond van deze gegevens in alle redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom ze tot een andere besluitvorming komt.

Dit is des te meer het geval wanneer het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat. Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij immers de verplichting op om het andersluidend verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. De verwerende partij dient weliswaar niet te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep aangebracht worden, maar indien ze meent te moeten afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moet ze minstens de andersluidende elementen in dit verslag ontmoeten en motiveren waarom ze een andere mening toegedaan is.

4.

De verzoekende partij kan niet worden bijgetreden waar ze aanvoert dat de vermelding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing niet kan volstaan en dat het noodzakelijk zou zijn dat het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inhoudelijk integraal wordt weergegeven in de bestreden beslissing. Zoals reeds aangegeven, volstaat het dat de verwerende partij laat blijken dat ze afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt op welke punten ze hiervan afwijkt en waarom.

5.1

De verzoekende partij voert aan dat de toegangsweg niet geschikt is als ontsluitingsweg voor de twee woningen en stelt dat uit de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet blijkt waarom de verwerende partij, in tegenstelling tot de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, van oordeel is dat de toegangsweg geschikt is als ontsluiting voor de twee woningen. De verzoekende partij argumenteert verder dat uit de beoordeling niet blijkt dat de brandveiligheid gegarandeerd kan worden. De verwerende partij gaat in haar beoordeling ook niet in op de kritiek die ze geuit heeft in het door haar ingediende bezwaarschrift, waarin ze onder meer heeft gewezen op incidenten door het gebruik van de toegangsweg in functie van het serrebedrijf.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt in zijn ongunstig verslag tot het besluit dat de voorziene ontsluiting niet geschikt is als volwaardige ontsluiting voor bijkomende woningen, omwille van de beperkte breedte van de bestaande private weg en het feit dat deze weg tussen tuinen doorloopt. Hij stelt verder dat, om te komen tot een optimale indeling van de ruimte, het aangewezen is om te ontsluiten via het openbaar domein, door een verlenging van de Pachthofstraat.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

De ontsluiting van de percelen via het openbaar domein, door een verlenging van de Pachthofstraat, is volgens de aanvrager niet realiseerbaar aangezien de eigenaars van de naburige percelen niet bereid zijn hiervoor een stuk grond af te staan. De bestaande private weg langs de Meerweg is vrij smal en loopt tussen tuinen door. Er blijkt wel dat deze weg in het verleden gebruikt werd voor zwaar verkeer, toen er op het terrein serres stonden. De draagkracht van de weg zal minder belast worden dan voorheen, als toegangsweg voor twee eengezinswoningen. Ook de brandweer en nutsmaatschappijen hebben geen bezwaar gemaakt.

...”

5.2

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij in haar bezwaarschrift gewezen heeft op de smalle toegangsweg, hetgeen volgens haar mobiliteitsproblemen zal veroorzaken en onverantwoord is op het vlak van brandveiligheid. Ook het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt uitdrukkelijk dat de voorziene ontsluiting niet geschikt is als volwaardige ontsluiting voor bijkomende woningen.

De Raad is van oordeel dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, en meer specifiek wat betreft de wijze van ontsluiting, niet volstaat in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de door de verzoekende partij geuite bezwaren. De verwerende partij heeft het aspect veiligheid niet afdoende onderzocht en laat na concreet en afdoende te motiveren waarom ze meent dat de toegangsweg geschikt is voor de ontsluiting van de woningen. De verwerende partij beperkt zich tot de bewering dat er geen bereidheid is bij de

eigenaars van naburige percelen om grond af te staan zodat een verlenging van de Pachthofstraat niet mogelijk is. Deze (overigens niet met stukken gestaafde) bewering is evenwel nietszeggend over de geschiktheid van de gekozen ontsluitingsmogelijkheid. Eenzelfde vaststelling geldt voor de overweging dat de voorziene ontsluitingsweg in het verleden gebruikt is door zwaar verkeer. Het gegeven dat de weg gebruikt werd in functie van een ondertussen niet meer bestaand serrebedrijf, betekent niet noodzakelijk dat de weg afdoende veilig is en geschikt is als volwaardige ontsluiting voor de twee woningen. Ook de overweging dat de brandweer geen bezwaar heeft geuit kan niet volstaan, aangezien uit de stukken van het dossier niet blijkt dat er advies werd gevraagd aan de brandweer.

5.3

De verzoekende partij laat verder gelden dat de bestreden beslissing de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving, in het bijzonder haar woning en de hinder die ze zal ondervinden, niet op afdoende wijze heeft beoordeeld. Het niet voorzien van een maximum bouwhoogte getuigt volgens haar bovendien van bijzondere onzorgvuldigheid.

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet motiveert waarom de hinder die het gevraagde met zich meebrengt aanvaardbaar is voor de verzoekende partij, terwijl de gevraagde woningen in tweede bouworde zullen worden opgericht ten opzichte van haar woning, die bovendien vlak naast de ontsluitingsweg staat. De verzoekende partij had nochtans in het bezwaar dat ze heeft ingediend tijdens het openbaar onderzoek aangevoerd dat de bebouwing in tweede bouworde privacyhinder veroorzaakt, invloed heeft op het gebruiksgenot van haar woning en tuin alsook dat het gebruik van de smalle toegangsweg mobiliteitsproblemen zal veroorzaken en onverantwoord is op het vlak van brandveiligheid.

De verzoekende partij kan eveneens worden bijgetreden in haar stelling dat de verkavelingsvoorschriften rechtszekerheid moeten bieden over de maximaal toegelaten bouwhoogte, temeer daar de woning in tweede bouworde wordt opgetrokken en de verzoekende partij in haar bezwaar gewezen heeft op de hinder die daaruit kan voortvloeien.

6.

De verzoekende partij kan evenwel niet worden bijgetreden waar ze argumenteert dat de bufferzone op de kadastrale percelen 594c en 595e in agrarisch gebied gelegen zou zijn.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt hierover in zijn verslag dat de kadastrale percelen 594c en 595e als tuin bij de woningen geresidentialiseerd worden, terwijl de percelen grotendeels gelegen zijn in open ruimtegebied, wat bijgevolg strijdig zou zijn met de voorschriften van het RUP "Open Ruimte". Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moeten deze percelen minstens uit de verkaveling worden gesloten.

De verwerende partij stelt vast dat de kadastrale percelen 594c en 595e, op een strook van enkele meters na, gelegen zijn binnen open landbouwgebied en wijst op artikel 3.2.3 van het RUP "Open Ruimte" dat bepaalt dat de oprichting van constructies, bebouwing en verhardingen niet wordt toegestaan en besluit om deze percelen als één geheel uit de vergunning te sluiten voor wat betreft het gedeelte gelegen in open landbouwgebied. Wat betreft het gedeelte van deze percelen gelegen in woongebied, wordt geoordeeld dat deze als tuinzone bij loten 2 en 3 kunnen worden gevoegd maar onbebouwd moeten blijven om de openheid van het landbouwgebied maximaal te vrijwaren.

De bestreden beslissing legt volgende voorwaarden op:

"...

- de kadastrale percelen 594c en 595e worden, voor het gedeelte dat binnen de afbakening van het RUP “Open Ruimte” en volgens het gewestplan in agrarisch gebied ligt, uit de verkaveling gesloten.
 - het gedeelte van de voormelde percelen dat in woongebied gelegen is, wordt als tuinzone gevoegd bij respectievelijk kavel 2 en kavel 3, maar geldt als afstandsbuffer met het open ruimtegebied. Bebouwing en verharding zijn hier niet toegelaten;
- ...”

Artikel 1.3 van de verkavelingsvoorschriften luidt als volgt:

“ ...
 De grens met de kadastrale percelen 594c en 595e markeert een bufferzone met het agrarisch open ruimte gebied. In deze zone is geen bebouwing of verharding toegestaan.
 ...”

Uit het samenlezen van de bestreden beslissing en de verkavelingsvoorschriften blijkt duidelijk dat het gedeelte van de kadastrale percelen 594c en 595e gelegen in woongebied geldt als afstandsbuffer met het open ruimtegebied en dat het overige gedeelte van deze percelen uit de verkaveling wordt gesloten. De verzoekende partij kan dan ook niet worden bijgetreden waar ze stelt dat de vereiste buffering zich in agrarisch gebied zou bevinden. Anders dan de verzoekende partij dit ziet, is de bestreden beslissing op dit punt eveneens tegemoet gekomen aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In dit verslag werd immers overwogen dat de kadastrale percelen 594c en 595e als tuin geresidentialiseerd zouden worden bij de woningen, in strijd met de planologische voorschriften van het RUP “Open Ruimte”. De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat het gedeelte van deze percelen gelegen binnen het open landbouwgebied uit de verkaveling moet worden gesloten.

7.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VII. KOSTEN

1.

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

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

2.

De verzoekende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

Er bestaat op basis van Titel VI grond om de verzoekende partij, als ten gronde in het gelijk gestelde partij, een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Erwin DE CRAIM is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 februari 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het creëren van twee loten op de percelen gelegen te 1601 Sint-Pieters-Leeuw, Meerweg zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie A, nummers 82f2, 82g2, 83t en afdeling 2, sectie E, nummers 594c, 595e.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 1 oktober 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO