RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 190.761 van 24 februari 2009
in de zaak A. 190.400/X-13.963.

In zake : 1. Dirk DELLO,
2. Ann JANSSEN,
die woonplaats kiezen bij
advocaat H. LAMON,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
de Schiervellaan 23

tegen :

1. de gemeente DIEPENBEEK,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. BEELEN,
kantoor houdende te 3580 BERINGEN,
Scheigoorstraat 5,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat C. LEMACHE,
kantoor houdende te 3800 SINT-TRUIDEN,
Tongersesteenweg 60.

tussenkomende partijen :

1. Robrecht SCHREURS,
2. Alfons CAPIOT,
3. de b.v.b.a. STUDIEBUREAU GEOTEC,
die woonplaats kiezen bij
advocaten K. GEELEN en K. WAUTERS,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Gouverneur Roppesingel 131.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Dirk DELLO en Ann JANSSEN op 19 november 2008 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 9 september 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek waarbij aan Peter GIJSEN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verkavelen van gronden te Diepenbeek, aan de Zege-, Boomgaard- en Nanofstraat, kadastraal bekend sectie G, nrs. 597/s, 596/a, 548/d, 548/l, 547/k ex, 540/w, 546/n, 543/s, 546/p, 546/l, 541/d ex en 538 ex delen;

Gezien de nota van de eerste verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 7 januari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 23 januari 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van advocaat H. LAMON, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat A. BEELEN, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat E. BALLIEN, die loco advocaat C. LEMACHE verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat K. GEELEN, die verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. <u>Rechtspleging</u>

1.1. Met een verzoekschrift van 12 december 2008 hebben Robrecht SCHREURS, Alfons CAPIOT en de b.v.b.a. STUDIEBUREAU GEOTEC gevraagd om in het geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

1.2. De tweede verwerende partij heeft haar nota niet met een ter post aangetekende brief, zoals voorgeschreven, maar per taxipost aan de Raad van State toegezonden. Anders dan in het geval van de aangetekende zending, behoort het niet tot het wezen van de “express-koerierdienst (taxipost)” dat zij tegen ontvangstbewijs ter post wordt bezorgd. Dit kenmerk vormt het fundamenteel verschil tussen beide

zendingen. De aangetekende zending, precies wegens dat specifiek kenmerk, wordt als enige geldige wijze van toesturen van de processtukken aan de Raad van State opgelegd. Voorts heeft deze nota geen vaste datum gekregen binnen de in het algemeen procedurereglement bepaalde termijn. De bij de taxipost toegestuurde nota wordt derhalve uit de debatten geweerd.

2. De feiten

2.1. Op 16 oktober 2007 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt Peter Gijsen, zaakvoerder van de b.v.b.a. Geotec Studiebureau, aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Diepenbeek een stedenbouwkundige vergunning voor het verkavelen van gronden, kadastraal bekend sectie G, nrs. 597/s, 596/a, 548/d, 548/l, 547/k ex, 540/w, 546/n, 543/s, 546/p, 546/l, 541/d ex en 538 ex delen.

Bij die aanvraag worden de stedenbouwkundige voorschriften evenals een toelichtingsnota gevoegd. In laatstvermelde nota wordt onder meer het volgende gesteld:

> "Randen plangebied
> Het plangebied wordt begrensd door kavels ontsloten via de Boomgaardstraat, de Zegestraat en de Nanofstraat. Via de Zegestraat en Boomgaardstraat is bij de verkaveling van deze randen rekening gehouden met de ontsluiting van dit binnengebied en werd een volwaardige breedte voor de aanleg van een ontsluitingsweg vrijgehouden. Aan de zijde van de Nanofstraat werd slechts een strip van 4 meter (...) voor het binnenliggend perceel vrijgehouden.
> Functies
> De woonfunctie domineert de randen van het plangebied.
> Bebouwingsstructuur
> Langsheen de Zegestraat wordt de directe omgeving gekenmerkt door hoofdzakelijk residentieel wonen op open kavels in een vrij landelijke setting. De open kavels bestaan uit overwegend 1 bouwlaag met een hellend dak.
> De Boomgaardstraat wordt direct aansluitend aan het plangebied gekenmerkt door een open bebouwing met 1,5 bouwlaag en hellend dak terwijl de ruimere omgeving hoofdzakelijk gekenmerkt door halfopen bebouwing met 2 bouwlagen en een hellend dak.
> De Nanofstraat wordt gekenmerkt door open bebouwing aan de zijde van de Zegestraat. In de richting van het centrum wordt het straatbeeld gedomineerd door een sterk afwisselend straatbeeld van open, halfopen en geschakelde bebouwing. Aan de overzijde van de Nanofstraat zijn tevens nog een aantal niet bebouwde percelen gesitueerd. Hier is het kenmerkend bouwvolume 2 bouwlagen met hellend dak.
> Ontsluitingsstructuur
> Het te ontwikkelen terrein kan via een smalle toegang ontsloten worden voor voetgangers en fietsers op de Nanofstraat. Voor de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer werd in de verkavelingen langsheen de Zegestraat en de Boomgaardstraat een ontsluitingsstrip naar het binnengebied van 10 meter

breedte opgenomen. In het uitgewerkte verkavelingsvoorstel werden de gereserveerde toegangen tot het binnengebied optimaal geïntegreerd. Een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via de Boomgaardstraat en Zegestraat en voor voetgangers- en fietsverkeer via de Nanofstraat.

De Bouquetstraat/ Boomgaardstraat/ Keizerstraat heeft een sterke verbindingsfunctie tussen Wimmertingen en het centrum van Diepenbeek. De Nanofstraat heeft een sterk woonkarakter en een sterke verbindingsfunctie naar het centrum voor de zwakke weggebruiker. De Zegestraat is een duidelijke woonstraat".

De voornoemde percelen zijn, volgens het bij het koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk gelegen in woonuitbreidingsgebied. Die gronden zijn niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

De verzoekende partijen wonen binnen hetzelfde woonuitbreidingsgebied. De eerste verzoeker woont naast de voornoemde "ontsluitingsstrip" aan de Boomgaardstraat. De tweede verzoekster woont naast de voornoemde "ontsluitingsstrip" aan de Zegestraat.

2.2. In het richtinggevende deel van het structuurplan van de gemeente Diepenbeek wordt onder meer het volgende gesteld:

"7.3.2 HET HOOFDDORP DIEPENBEEK: 2 SCENARIO'S

Tussen 1992 en 2002 realiseerde de gemeente in haar hoofddorp 120 woningen in georganiseerde projecten (dus niet in de vrije kavels). Het residentieel woongebied binnenveld was het grootste met ongeveer 80 woningen.

Omdat er voor de gemeente Diepenbeek nog onduidelijkheden bestaan over het bovenlokaal woonbeleid werkt de gemeente met twee scenario's:

1. Diepenbeek ontwikkelt een aantal woongebieden volgens scenario II van het provinciaal structuurplan,

2. Delen van Diepenbeek liggen gedeeltelijk in het stedelijke gebied,

Bij de berekening wordt telkens uitgegaan van de lustra 1992-1997-2002-2007 zoals bepaald in het Structuurplan Vlaanderen en het provinciaal structuurplan.

(...)

Scenario II: Diepenbeek ligt (deels) in het stedelijk gebied

(...)

Bij dit scenario neemt Diepenbeek, samen met Zonhoven, een deel van de taakstelling op zich van het regionaal stedelijk gebied Hasselt - Genk. Omdat deze ontwikkeling tegen een hoge dichtheid moet gerealiseerd worden, kan ze alleen maar plaats vinden in en rond het centrum van Diepenbeek, en dus niet in het woonkernengebied. Dit wil zeggen dat de gemeente naast de bovenvermelde binnengebieden ook de woonuitbreidingsgebieden opvult die binnen de situering liggen van het hoofddorp. Niet alle woonuitbreidingsgebieden komen in aanmerking.

(...)

Naast de gebieden die reeds in scenario I in aanmerking kwamen gaat het over de volgende bijkomende gebieden:
(...)
Gebied CWU3 Nanofweide/Haneveld:
Van dit kernversterkende woonuitbreidingsgebied kan het binnengebied nog verder ontwikkeld worden. Hier kunnen nog +/- 73 woningen worden gerealiseerd".

2.3. Tijdens het omtrent de verkavelingsaanvraag gehouden openbaar onderzoek worden er twee individuele bezwaarschriften ingediend en een door de verzoekende partijen ondertekend collectief bezwaarschrift.

2.4. Op 18 januari 2008 stelt het Agentschap Natuur en Bos principieel geen bezwaar te hebben, mits het aanvaarden van een aangepast en goedgekeurd compensatievoorstel.

2.5. Op 11 februari 2008 keurt de gemeenteraad van Diepenbeek het tracé van de wegen in voormelde verkaveling goed.

2.6. Op 18 maart 2008 brengt het college van burgemeester en schepenen een voorwaardelijk gunstig advies uit omtrent voormelde verkavelingsaanvraag en dit op grond van een advies "vanuit administratie", waarin de tijdens het openbaar onderzoek gemaakte bezwaren worden besproken en weerlegd.

2.7. Op 30 mei 2008 verstrekt het afdelingshoofd Operationeel Waterbeheer van het Agentschap R-O Vlaanderen, R-O Limburg een voorwaardelijk gunstig advies.

2.8. Op 8 augustus 2008 geeft de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, mits het opleggen van een aantal voorwaarden, een gunstig advies "voor de loten 1 tot en met 54 en 56 tot en met 70. Loten 71 en loten 73 tot en met 76 en de percelen aangeduid als openbaar domein (woonstraat, bomenplein ...) dienen ingelijfd bij het openbaar domein". Het advies is ongunstig "voor loten 55 en 72". In dit advies wordt onder meer het volgende overwogen:

"Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren
De voorgeschreven procedure werd gevolgd. Er werden 30 bezwaarschriften ingediend (2 individuele bezwaren en 1 bezwaar ondertekend door 28 personen).
Evaluatie bezwaren

Het college heeft terzake beraadslaagd en de klachten ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond verklaard. Ik kan grotendeels akkoord gaan met de weerlegging/aanvaarding van de klachten door het schepencollege.

(...)

In verschillende bezwaarschriften wordt gewezen op de toename van het verkeer door het bouwen van 70 nieuwe woningen, waarvoor de bestaande infrastructuur ontoereikend zou zijn, en met gevolgen voor de verkeersveiligheid voor de omwonenden. Deze vrees is evenwel onterecht.

Uit het onderzoek van het verplaatsingsgedrag in Vlaanderen (1996) kan worden afgeleid dat de Vlaming zich gemiddeld 2,7 keer per dag verplaatst en daarbij een afstand van ca. 35 km aflegt. Van deze verplaatsingen is 32,7 % werk- en schoolgebonden, 33% zijn vrijetijdsverplaatsingen en 25,1% heeft winkelen en diensten als motief. Werkverplaatsingen en het voeren van kinderen kennen sterke pieken die in de tijd samenvallen. De avondspits is evenwel gevarieerder naar motief van verplaatsing, maar beslaat in tijd een ruimer tijdsvenster dan de ochtendspits en is daarom belangrijker om te worden onderzocht. Van de gemiddeld 2,7 verplaatsingen per dag vinden er 0,44 plaats tijdens de avondspits, dit komt overeen met ongeveer 16% van alle verplaatsingen. Het Mobiliteitsplan Vlaanderen stelt dat de motieven voor de verplaatsingen tijdens de avondspits als volgt verdeeld zijn: 51% werk- en schoolgebonden verplaatsingen, 30% vrijetijdsverplaatsingen en 19% winkelen en diensten. De auto is voor de Vlamingen het dominante verplaatsingsmiddel voor bijna alle motieven van verplaatsingen. Met 62% gaat de auto ruimschoots het openbaar vervoer (4,5%) en de fiets/bromfiets en voetgangersverplaatsingen (30%) vooraf.

De gemeente Diepenbeek heeft inspanningen inzake openbaar vervoer geleverd, waardoor de modale keuze gunstig zal worden beïnvloed. Bovendien zal door de geplande verdichting de mogelijkheid om een kwalitatief collectief vervoer te organiseren nog toenemen.

In het project worden 70 woongelegenheden voorzien, hetgeen bij een gemiddelde van 2,4 inwoners per woongelegenheid theoretisch 454 verplaatsingen per dag of 73 verplaatsingen tijdens de avondspits met zich meebrengt. Rekening houdend met een modal split van ca. 60% voor het autogebruik levert dit in de avondspits een toename op van ca. 44 autobewegingen, die zich evenwel zullen verspreiden over de verschillende toegangen tot het projectgebied. De bijkomende belasting tijdens de avondspits van ca. 11 bewegingen/uur per toegangsweg zal geen capaciteitsproblemen op de verschillende kruispunten met zich meebrengen.

De Bouquetstraat-Boomgaardstraat werd in het conform verklaarde mobiliteitsplan van de gemeente Diepenbeek geselecteerd als lokale weg II. Deze weg is dan ook bedoeld als lokale ontsluitingsweg en daardoor ook geschikt om het ontsluitende verkeer van de erop aangesloten wijken te verzamelen. Ook de capaciteit van de Zegestraat zal door de uiterst geringe bijkomende verkeersintensiteiten niet in het gedrang komen.

De aanleg van de nieuwe wegenis binnen het project biedt voldoende waarborgen voor de verkeersveiligheid (profielbreedte van de wegenis, geen rechtlijnigheid, pleinfuncties). De verkeersveiligheid van de Zegestraat en de Boomgaardstraat zal door de uiterst geringe toename van het verkeer niet in het gedrang komen.

De bezwaren met betrekking tot mobiliteit zijn bijgevolg niet gegrond.

(...)

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag betreft het verkavelen van gronden gelegen in woonuitbreidingsgebied, aansluitend bij de kern van Diepenbeek.

Het terrein is groter dan 3ha, er worden 70 loten voorzien. De woondichtheid bedraagt 23 woningen/hectare. De bouwplaats, omgeving en het project worden uitvoerig beschreven in de bijgevoegde toelichtingsnota van de ontwerper.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De gemeenteraad heeft in zitting van 11/02/2008 het tracé der wegen goedgekeurd.

In de atlas van de woonuitbreidingsgebieden is het betrokken gebied aangegeven als een woonuitbreidingsgebied dat vanuit het Vlaams beleidskader kan ontwikkeld worden op korte termijn, voor 2007.

Het betrokken terrein is opgenomen binnen de afbakening van het stedelijk gebied volgens de ontwerp-afbakening regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk. Bijgevolg is de richt-dichtheid 25woningen/hectare en is de voorgestelde dichtheid van ±23 woningen/ha bijgevolg aanvaardbaar.

Om binnen deze verkaveling met hoge dichtheid niet het gevoel van een sociale verkaveling te krijgen en de ruimtelijke samenhang te verzekeren werden een 10-tal woontypologieën uitgewerkt. Binnen deze 10 entiteiten kunnen de verschillende woningen gedifferentieerd worden zonder afbreuk te doen aan een sterke architecturale beeldwaarde voor de totaliteit. De toelichtingsnota geeft reeds vrij gedetailleerd weer welk architecturaal beeld men per cluster nastreeft. Dit werd vervolgens in stedenbouwkundige voorschriften gegoten.

Het project zal met een bijkomende verkeersbelasting tijdens de avondspits van ca. 11 bewegingen/uur per toegangsweg geen capaciteitsproblemen op de verschillende kruispunten met zich meebrengen. Bovendien werd de Bouquetstraat-Boomgaardstraat in het conform verklaarde mobiliteitsplan van de gemeente Diepenbeek geselecteerd als lokale weg II. Deze weg is dan ook bedoeld als lokale ontsluitingsweg en daardoor ook geschikt om het ontsluitende verkeer van de erop aangesloten wijken te verzamelen. Ook de capaciteit van de Zegestraat zal door de uiterst geringe bijkomende verkeersintensiteiten niet in het gedrang komen.

De aanleg van de nieuwe wegenis binnen het project biedt voldoende waarborgen voor de verkeersveiligheid (profielbreedte van de wegenis, geen rechtlijnigheid, pleinfuncties). Ook de verkeersveiligheid van de Zegestraat en de Boomgaardstraat zal door de uiterst geringe toename van het verkeer niet in het gedrang komen.

Gezien lot 72 niet in het wegenisdossier is opgenomen, kan dit lot en het lot 55 waarnaar lot 72 voert, momenteel niet opgenomen worden in 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".

2.9. Op 9 september 2009 wordt het bestreden besluit genomen. In de verkavelingsvoorschriften wordt voor de "materialisatie" van de platte daken van de woningen "roofing dak met keien of groendak" opgelegd. In het bestreden besluit wordt onder meer het volgende overwogen:

"Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

1. INHOUD:

Het betreft de volgende kadastrale percelen, sectie G nr. 597s, 596a, 548d, 548L, 547k ex, 540w, 546n, 543s, 546p, 54(541d ex, 538c ex delen tussen de Boomgaard - Zege - en Nanofstraat, eigendom van diverse personen.

2. ADVIES VANUIT ADMINISTRATIE:

(...)

Aanvraag:

- De percelen worden verkaveld in 70 bouwloten.
- De voorgestelde woondichtheid op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bedraagt hier ca 25 woningen per hectare. Het plan voorziet een dichtheid van 22,7 woningen per hectare.

Openbaar onderzoek:

(...)

Behandeling:

(...)

• 3. 28.11.07, binnengekomen 28.11.07 van 28 omwonenden (met identieke tekst) in een omslag dat stelt:

A. de algemene grief zoals de bezwaarindieners dit zelf noemen:

a) men stelt zich vragen bij het nut, de meerwaarde en de bijdrage van een dergelijk project binnen de bestaande bebouwing;
Behandeling: dergelijke overwegingen worden door hogerhand gemaakt in de structuurplannen, en het enige andere alternatief is de al zo lang zo verguisde lintbebouwing. Deze afweging is dus al gebeurd in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en in het provinciaal structuurplan Limburg en bij de goedkeuring van het gemeentelijk structuurplan.

b) de rustige woonomgeving wordt geweld aangedaan door 70 woningen op een kleine ingesloten ruimte; Behandeling: het gewestplan heeft nooit een rustige woonomgeving gegarandeerd of zelfs maar voorzien. De verkaveling Schoofs overigens, waarnaar meermaals verwezen wordt, ligt ook volledig in hetzelfde woonuitbreiding(s)gebied. Dit is dus een non - argument.

c) de betrokkenen zijn nooit ingelicht dat het gebied werd ingekleurd als woonuitbreiding(s)gebied. Ze vragen zich af of dit niet gecommuniceerd moest worden in het kader van ‘behoorlijk bestuur’;
Behandeling: deze inkleuring, identiek als de zone waarin de meeste bezwaarindieners wonen, gebeurde n.a.v. het ontwerpgewestplan (1976) en nadien bij het gewestplan (1979). Dit is dus geen argument. Bovendien werden er twee inspraakvergaderingen georganiseerd waarop de buurt werd uitgenodigd, nl. op 7 juni en 7 november 2007.

d) de gemeente moet om diverse redenen een afwijking vragen van de normen in RSL;
Behandeling: het is niet bekend welke afwijkingen er moeten gevraagd worden. Het project past binnen de visie opgenomen in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en in het gemeentelijk structuurplan.

e) het project past niet in de bestaande bebouwing en in het landelijk karakter van de omgeving.
Behandeling: zie punt b hierboven

f) de verkeerskundige ontsluiting is berekend voor 25à 35 extra woningen. De Zegestraat is niet voorzien op extra verkeerslast;
Behandeling: de aanpalende straten zijn breder dan de beide assen doorheen het centrum. De verhoogde capaciteit zal dus geen probleem zijn, in het slechtste geval, eventueel wel hoe het verkeer verder afgevoerd wordt naar die assen. Door de specifieke aanleg en uitbouw van de nieuwe wegenis zullen een dertigtal huizen uitweg nemen via de Boomgaardstraat en zich vervolgens via Jeugdstraat ofwel via Keizer - en Nanofstraat naar de as Hasselt - Bilzen verplaatsen. De andere 40 huizen met uitgang via de Zegestraat zullen zich naar de assen opsplitsen via Jeugdstraat of via Nanofstraat gespreid in een ruim tijdsvenster. De Zegestraat werd in de

zestiger jaren aangelegd toen er nog een weinig uitgebouwd wagenpark was en kon dus ook nog geen rekening houden met de verkaveling Schoofs jaren later. En toch heeft dit nooit geleid tot verkeersoverlast of extreme situaties. Eventuele verkeersoverlast zal er enkel zijn op de spitsmomenten ’s morgens en 's avonds. Daarenboven legt het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen deze dichtheden op. Om een economisch draagvlak voor voorzieningen te behouden en te creëren en het ruimtegebruik te beperken is het noodzakelijk naar minimale dichtheden te streven. Voor de stedelijke gebieden is een na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare als stedelijke dichtheid te beschouwen. Dit is gebaseerd op ruimtelijke analyses en onderzoeken van recente kwaliteitsvolle wijken en gehelen in woonkernen en in stedelijke gebieden. Zij laten in ieder geval toe dat ook in de toekomst kwaliteitsvolle wijken en locaties worden ontwikkeld met voldoende openbare en private buitenruimte. Lagere dichtheden maken het steeds moeilijker om een economisch draagvlak voor bijbehorende voorzieningen te garanderen of om de effectieve verbetering van de mogelijkheden voor collectief vervoer te bereiken en om langzaam verkeer voor korte verplaatsingen aantrekkelijk te maken.

g) ze eisen dat gemeente aantoont hoe dergelijk project aansluit bij bestaande omliggende bebouwing en hoe de verkeersveiligheid kan gegarandeerd worden;
   Behandeling: een nieuwe van hogerhand opgelegde norm qua woondichtheid moet gewoon nageleefd worden en ‘aansluiten’ op bestaande projecten gebeurt als daar de mogelijkheid toe bestaat. De verkaveling Schoofs sluit bijvoorbeeld ook niet aan op de oude Nanofwinning ertegenover, maar dat was ook geen reden om het project te weigeren. Dit noemt evolutie.
h) zelfs bij een kleinschaliger project eisen zij dezelfde bouwkundige beperkingen als de verkaveling Schoofs; Behandeling: het concept van deze verkaveling is ondertussen achterhaald, enerzijds door de prijsstijging van de bouwgronden sedert zomer 1997 en anderzijds door de schaarste op de markt. Er is ook een grote vraag naar kleinere (betaalbare) bouwpercelen, plus zitten we met de opgelegde woondichtheid in het RSL. Ruimtelijke ordening en grondbeleid is een dynamisch proces, en allesbehalve een statisch gegeven.
i) er was indertijd gezegd dat het binnen liggend gebied op dezelfde wijze zou verkaveld worden;
   Behandeling: ‘indertijd’ golden inderdaad andere visies en deden er zich andere situaties voor, maar zoals gezegd, ruimtelijke ordening evolueert op een dynamische wijze.

B. de bezwaren:

1. geen terrassen op de bovenverdiepingen die naar bestaande huizen zijn gericht;
   Behandeling: dit wordt aangepast in het bouwconcept. Platte daken mogen niet toegankelijk gemaakt worden.
2. twee toegangswegen is te weinig en er is onvoldoende spreiding van de extra verkeerslast;
   Behandeling: het aantal toegangswegen is een vast gegeven (w)aar niets meer aan veranderd kan worden, maar anderzijds is er ook nog de voetweg waarlang(s) zeker ook fietsers zullen rijden. Voor de spreidingslast, zie punt ‘f’ hierboven.
3. door de toename van de voertuigen in de Zegestraat kan de veiligheid niet meer gegarandeerd worden;
4. Behandeling: Zie f).
   Behandeling: de bezwaarindieners noemen verder in hun bezwaar de voorziene woningen ‘startwoningen’. Dit houdt in dat er geen of weinig ruimte zal zijn voor vrije beroepen en zeker niet voor handelszaken of

horeca. Maar vrije beroepen zullen sowieso moeten zorgen voor parkeermogelijkheden voor hun klanten; daarzonder kan een toelating geweigerd worden. De stedenbouwkundige voorschriften leggen ook beperkingen op naar bestemming. Daartegenover mogen de normale woonweefselvoorzieningen niet te sterk beknot worden. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt voor alle woontypologi(e)ën de vestiging van handel en horeca uitgesloten.

(...)

Beoordeling:

Gezien het verkavelingplan 'De Kleine Heere Weide' opgesteld door Technum uit Hasselt op 19 maart 2007 voor de percelen sectie G nr. 597s, 596a, 548d, 548L, 547k ex, 540w, 546n, 543s, 546p, 546L, 541d ex, 538c ex delen tussen de Boomgaard- Zege- en Nanofstraat, eigendom van diverse personen;

Gezien verder het wegenisplan, de lengteprofielen, de modeldwarsprofielen, het rioleringsplan, de kunstwerken en de bestaande toestand opgesteld door studie - en landmeterbureau Geotec uit Bilzen;

Gezien ook de toelichtingnota en de stedenbouwkundige voorschriften opgesteld door genoemd Technum op 5 oktober 2007;

Overwegende dat het verkavelingplan nieuwe insteekwegen voorziet van op de Boomgaard - en Zegestraat en een voetweg vanuit de Nanofstraat;

Overwegende dat het openbaar onderzoek, gehouden van 29 oktober tot 29 november 2007 aanleiding gaf tot twee schriftelijke bezwaren en één collectief van 28 omwonenden;

Gezien de brief van het Agentschap voor Natuur en Bos van 18 januari 2008 over de te betalen boscompensatie; Gelet op het structuurplan 'Haeneveld', goedgekeurd door de gemeenteraad op 28 juni 1993 dat 25 nieuwe woningen voorzag, maar dat voorbijgestreefd is;

Overwegende dat blijkens het verkavelingplan, lot 55 momenteel niet bereikbaar is via een openbare weg;

Gezien het gemeenteraadsbesluit van 11 februari 2008 waarbij het tracé in deze verkaveling aanvaard werd en er kennis genomen werd van de ingediende bezwaarschriften.

Gezien het bestek V/22279 - raming der werken dat de totale kostprijs van de werken raamt op 1.127.363,85 Euro, BTW inclusief;

Overwegende dat het project gelegen is in de zone die op het goedgekeurde Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan is aangeduid als kernversterkend woonuitbreidingsgebied, te ontwikkelen in de planperiode 2002-2007.

Overwegende dat bij ontstentenis van een goedgekeurd Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan houdende de afbakening van het stedelijk gebied Hasselt-Genk, niet geweten is of, rekening houdend met de beslissingen die nog door Hasselt en Genk moeten genomen worden, welke van de twee scenario's, die in GRS van Diepenbeek zijn opgenomen, zal weerhouden worden en of hieraan door de hogere overheid nog wijzigingen zullen worden aangebracht".

3. <u>Ontvankelijkheid</u>

De verwerende partijen maken bemerkingen in verband met de ontvankelijkheid van de vordering. Er bestaat vooralsnog geen noodzaak om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen. Een onderzoek van en een uitspraak over deze excepties dringt zich immers slechts op indien zou blijken dat de

grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn, hetgeen te dezen, zoals hierna zal blijken, niet het geval is.

4. Grondvoorwaarden voor de schorsing - ernstig middel

Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

4.1. Het eerste middel

4.1.1. Het aangevoerde eerste middel

In het eerste middel wordt de schending aangevoerd van artikel 19 §§2, 3 en 5 van het decreet van 19 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

> "10.
> Artikel 19 § 2 van het coördinatiedecreet voorziet dat in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen respectievelijk in een Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan de instantie die het plan definitief vaststelt de onderdelen ervan aanduidt die bindend zijn en dat bovendien de overheid niet mag afwijken van de bepalingen uit het richtinggevend gedeelte tenzij 'omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen', waarbij de uitzonderingsgronden 'uitgebreid' moeten worden gemotiveerd;
> Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voorziet in de bindende bepalingen dat de regio Hasselt-Genk als een regionaalstedelijk gebied wordt aangemerkt.
> In het Gemeentelijk Structuurplan Diepenbeek wordt in het richtinggevend deel vermeld dat de gemeente Diepenbeek twee scenario's uitwerkt:
> 'Omdat er voor de gemeente Diepenbeek nog onduidelijkheden bestaan over het bovenlokaal woonbeleid werkt de gemeente met twee scenario's:
> 1. Diepenbeek ontwikkelt een aantal woongebieden volgens scenario II van het provinciaal structuurplan
> 2. Delen van Diepenbeek liggen gedeeltelijk in het stedelijke gebied. (...)'
> (...)

In scenario 1 wordt het gebied dat voorwerp is van de bestreden beslissing (in het Gemeentelijk Structuurplan aangeduid als CWU 3) niet vermeld, terwijl daar zones worden aangeduid voor projecten aangesneden nabij het centrum en die aan een relatief hoge dichtheid zullen gerealiseerd worden (25 woningen tot 40 wo/ha voor die inbreidingsgebieden), waarbij gepreciseerd wordt dat 'in dat scenario naast wooninbreidingsgebieden ook woonuitbreidingsgebieden ontwikkeld en afgewerkt worden'.

In scenario 2 neemt de gemeente Diepenbeek 'samen met Zonhoven deel van de taakstelling op zich van het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk'. In die hypothese zal de gemeente ook woonuitbreidingsgebieden opvullen die 'binnen de situering liggen van het hoofddorp', waarbij wordt aangemerkt dat niet alle woonuitbreidingsgebieden in aanmerking komen. Het gebied dat betrekking heeft op de bestreden beslissing wordt er vermeld op p. 58, doch in de overzichtstabel op p. 59 wordt het betrokken gebied uitdrukkelijk niet vermeld.

Het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Structuurplan Diepenbeek stelt dus dat er twee opties zijn, afhankelijk van de 'bovenlokale' keuzes inzake woonbeleid.

In de bestreden beslissing wordt - impliciet, maar zeker - geopteerd voor de tweede optie uit het GRS, terwijl de bestreden beslissing zelf stelt dat er nog geen goedgekeurd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is houdende de afbakening van het stedelijk gebied Hasselt-Genk en er 'niet geweten is of rekening houdend met de beslissingen die nog door Hasselt en Genk moeten genomen worden, welke van de twee scenario's die in GRS van Diepenbeek zijn opgenomen, zal weerhouden worden'.

Er is derhalve een schending van art. 19 § 3 van het coördinatiedecreet, nu verwerende partij niet mag afwijken van het richtinggevend deel van het eigen GRS. De overheid is immers door de bindende en richtinggevende bepalingen van een (eigen) structuurplan gebonden. Zij dient overigens, krachtens § 5 van hetzelfde artikel, maatregelen te nemen om de ruimtelijke uitvoeringsplannen in overeenstemming te brengen met de bepalingen van het structuurplan. Haar handelen wordt er met andere woorden rechtstreeks door gedetermineerd. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan houdt ten opzichte van de gemeente dan ook een rechtsplicht in (...).

Dit heeft tot gevolg dat verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte afwijkt van de richtinggevende bepaling in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan om de keuze tussen twee scenario's afhankelijk te stellen van beslissingen inzake het 'bovenlokaal woonbeleid' waarvan de bestreden beslissing zelf stelt dat deze nog niet zijn genomen.

Het getuigt minstens van onzorgvuldig bestuur en een onredelijk handelen om als gemeente zonder enige motivering af te wijken van het door haar eigen gemeente vastgelegde GRS.

Het middel is dan ook gegrond.

11.

Artikel 19 § 3 van het coördinatiedecreet voorziet dat slechts kan worden afgeweken van het richtinggevend deel omwille van 'onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften' en de in het betreffende artikel opgesomde limitatieve gronden 'uitgebreid (moeten) gemotiveerd' worden.

De bestreden beslissing verwijst op geen enkele wijze naar onvoorziene ontwikkelingen en - a fortiori - ontbreekt iedere 'grondige motivering' van deze afwijking van de beleidsoptie die in het richtinggevend deel van het GRS is opgenomen.

Voor zover verwerende partij dan al zou gerechtigd zijn van het GRS af te wijken, schendt de bestreden beslissing minstens de in artikel 19 § 3 opgelegde bijzondere motiveringsplicht. Er is bovendien hoegenaamd geen enkele

motivering voor deze afwijking, zodat de bestreden beslissing minstens art. 2 van de formele motiveringswet schendt".

4.1.2. Beoordeling van de ernst van het eerste middel

Op het eerste gezicht gaan de verzoekende partijen voorbij aan § 6 van artikel 19 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening krachtens dewelke de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor verkavelingsaanvragen.

Het eerste middel is niet ernstig.

4.2. <u>Het tweede middel</u>

4.2.1. Het aangevoerde tweede middel

In het tweede middel wordt de schending aangevoerd van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

"Eerste onderdeel
12.
De bestreden beslissing neemt in het motiverend gedeelte het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar over. De bestreden beslissing stelt hieromtrent :

'Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 2008/08/08. Het overwegende gedeelte ervan luidt als volgt : (...)'
(volgt het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar)

De verplichting om het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op te nemen in het besluit van het college van burgemeester en schepenen is evidenterwijze in de eerste plaats bedoeld om toezicht mogelijk te maken.
Er is echter ook de eis ten aanzien van de beslissende overheid om een eigen beoordeling en motivering aan het besluit toe te voegen. Anders heeft de tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen geen zin.
Hieruit vloeit, in uitvoering van de formele motiveringswet, voort dat de bestreden beslissing uitdrukkelijk moet bevestigen of en in welke mate ze het advies onderschrijft en er zich bij aansluit (...).
Door louter het advies op te nemen zonder eigen motieven, schendt de bestreden beslissing de formele motiveringswet.
Het middel is gegrond.
Tweede onderdeel
13.

De bestreden beslissing bevat geen enkele verwijzing naar zelf geformuleerde motieven.

De bestreden beslissing bevat geen draagkrachtige motieven en er valt niet uit af te leiden waarom en hoe de vergunningverlenende overheid tot het dispositief van de bestreden beslissing komt.

Er dient te worden vastgesteld dat, na de overname van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (cfr. eerste onderdeel van dit middel) er enkel nog het 'advies vanuit administratie' (sic) volgt, wat allicht moet worden gelezen als het advies van de gemeentelijke administratie.

Een beslissing moet echter blijk geven van een eigen onderzoek door de vergunningverlenende overheid (in casu: het college van burgemeester en schepenen) en in de beslissing moeten de eigen motieven tot het verlenen of weigeren van de vergunning worden opgenomen. Een verwijzing naar een advies van een niet nader aangeduide 'administratie' vermag niet te worden aanzien als een eigen motivering.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet eens wie dat is, waarbij dus ook niet vaststaat of het de in art. 110 van het coördinatiedecreet aangeduide gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar betreft. Bovendien volstaat de loutere verwijzing naar diens advies niet, want van de vergunningverlenende overheid wordt verwacht dat die daar een eigen beoordeling aan toevoegt, minstens uitdrukkelijk stelt dat ze het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar onderschrijft.

Dit is in casu des te meer van belang, nu blijkt dat er binnen het college van burgemeester en schepenen van Diepenbeek grondige verdeeldheid bestond over de bestreden beslissing. De beslissing werd diverse malen uitgesteld (...).

Het is in die omstandigheden nog meer dan anders van belang de preciese motieven te kennen waarop de beslissing steunt. Dit ontbreekt volledig in de bestreden beslissing.

Het middel is dan ook gegrond.

Derde onderdeel

14.

Het college van burgemeester en schepenen heeft klaarblijkelijk op 18 maart 2008 een gunstig advies verstrekt, gekoppeld aan de realisatie van 18 voorwaarden (...).

In de bestreden beslissing worden 7 voorwaarden opgenomen in het dispositief en uit de bestreden beslissing valt niet af te leiden waarom de eerder (in het collegebesluit van 18 maart 2008) opgesomde voorwaarden niet langer door het college van burgemeester en schepenen zijn weerhouden.

Aan de verplichting om in de akte de juridische en feitelijke overwegingen te vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen is dus manifest niet voldaan. Er is een manifeste schending van de formele motiveringswet. Verwerende partij werpt immers zelf een aantal bezwaren op, die ze in de latere fase van de procedure zonder enige motivering of verantwoording onbeantwoord laat (en, erger nog, niet eens meer vermeldt). Dit is tevens een miskenning van het redelijkheidsbeginsel, nu er sprake is van een wanverhouding tussen de motieven (zoals geformuleerd in het advies van 18 maart 2008) en de inhoud van de uiteindelijke beslissing.

Overigens kan verwerende partij niet aanvoeren dat er in casu, na het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, andere motieven zouden zijn opgedoken. Het feit dat een nieuw onderzoek andere gronden aan het licht zou hebben gebracht, kan niet met zich brengen dat die nieuwe motivering in de plaats zou komen van die welke verwerende partij eerder in aanmerking had genomen".

4.2.2. Beoordeling van de ernst van het tweede middel

Op het eerste gezicht missen het eerste en het tweede onderdeel van het middel feitelijke grondslag daar in het bestreden besluit uitdrukkelijk wordt gesteld “het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:”, waarna drie bladzijden overwegingen volgen die als de eigen motieven van het college moeten worden aangemerkt, ook al luidt een tussentitel “advies vanuit administratie”.

Wat betreft het derde onderdeel van het middel moet met de eerste verwerende partij worden vastgesteld dat in het middel niet wordt aangeduid welke voorwaarden die zijn opgenomen in het advies van 18 maart 2008 niet zijn opgenomen in het bestreden besluit. Bovendien kunnen er op het eerste gezicht, anders dan de verzoekende partijen voorhouden, voor de eerste verwerende partij pertinente redenen zijn om, na kennisname van het advies van de gemachtigde ambtenaar, voorwaarden waarvan zij in haar gunstig pré-advies melding had gemaakt, niet op te nemen in de vergunning.

Het tweede middel is niet ernstig.

4.3. <u>Het derde middel</u>

4.3.1. Het aangevoerde derde middel

In het derde middel wordt de schending aangevoerd van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van openbaar bestuur, in het bijzonder het redelijkheidsbeginsel en het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke grondslag.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

> “15.
> Zelfs indien een aanvraag niet in strijd is met het gewestplan, kan de vergunning slechts worden afgegeven zo de uitvoering ervan verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.
> Verzoekende partijen werpen op dat :
> - er tegenstrijdigheden bestaan in de (vermeende) motivering
> - de beslissing niet gesteund is op de juiste feitelijke grondslagen en niet afdoende gemotiveerd is
> - het project niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving

Verzoekende partijen weten dat Uw Raad slechts over een marginaal toetsingsrecht beschikt en dat Uw Raad zich bij de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening zich niet in de plaats kan stellen van de bevoegde administratieve overheid, doch enkel bevoegd is om na te gaan of de administratieve overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en of zij correct heeft geoordeeld en in redelijkheid tot een besluit is kunnen komen.

Verzoekende partij is van oordeel dat in casu de beslissing niet in redelijkheid valt te verantwoorden, zodat minstens op die grond het middel gegrond is.

a) Omtrent de tegenstrijdige motivering

16.

De bestreden beslissing verwijst naar het 'advies vanuit administratie' en het advies van 'de gemachtigde ambtenaar' (sic). In de mate dat het tweede middel wordt verworpen en deze adviezen derhalve moeten geacht worden deel uit te maken van de motivering van de vergunningverlenende overheid, blijkt uit de bestreden beslissing niet dat er enige hiërarchie bestaat tussen de respectievelijke motiveringen en met andere woorden ze beide voor de vergunningverlenende overheid dezelfde waarde hebben.

De beide adviezen zijn tegenstrijdig: De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar stelt m.b.t. de gevolgen voor het verkeer in de Zegestraat: 'ook de capaciteit van de Zegestraat zal door de uiterst geringe bijkomende verkeersintensiteiten niet in het gedrang komen' (evaluatie bezwaren), terwijl in het 'advies vanuit administratie' over dezelfde straat wordt gesteld: 'verkeersoverlast zal er enkel zijn op de spitsmomenten 's morgens en 's avonds'. (punt h van de behandeling van de bezwaren). Er is dus in het ene advies sprake van verkeersoverlast terwijl er in het andere advies wordt gerefereerd aan uiterst gering bijkomende verkeersintensiteit, wat uiteraard de notie overlast uitsluit. De beide adviezen zijn dan ook tegenstrijdig, zodat de bestreden beslissing niet op de rechtens vereiste feitelijke grondslag is gefundeerd en bovendien tegenstrijdige motieven bevat.

De bestreden beslissing stelt verder in het motiverend gedeelte dat 'platte daken' niet toegankelijk mogen worden gemaakt (punt 1 van de behandeling van de bezwaren 'vanuit de administratie') en dat het 'bouwconcept' in die zin wordt aangepast, doch dit blijkt niet uit de in het dispositief van de bestreden vergunning opgelegde voorwaarden, zodat er een interne tegenstrijdigheid is tussen de motivering en het dispositief. De bestreden beslissing is dan ook niet draagkrachtig gemotiveerd.

Het middel is gegrond.

b) niet gesteund op juiste feitelijke grondslagen

17.

In het 'advies vanuit administratie' wordt gesteld dat 'een nieuwe van hogerhand opgelegde norm qua woondichtheid moet gewoon nageleefd' (punt g van de behandeling van de bezwaren), waarmee wordt beweerd dat er een verplichting zou bestaan van een woondichtheid van 25 woningen per ha.

Deze stelling mist feitelijke grondslag, nu het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geen dergelijke verplichting oplegt. Dit werd overigens nog bevestigd door de bevoegde Minister (Viceminister-president van de Vlaamse regering en Vlaams minister van financiën en begroting en ruimtelijke ordening) in antwoord op de parlementaire vraag nr. 139 van 7 mei 2008, waarin de minister stelt:

> '(...) wat het dichthedenverhaal betreft wil ik verwijzen naar de besprekingen die hierover in de commissie meermaals hebben plaatsgevonden. Ik herhaal dat de cijfers met betrekking tot de dichtheid van bewoning - 25 woningen per hectare in stedelijke gebieden en 15 woningen per hectare in de kernen van buitengebieden - geen absolute

cijfers zijn. Dichtheid is maar één aspect en moet steeds in zijn globaliteit met een reeks andere factoren bekeken worden: voorbeelden daarvan zijn ondermeer het verweven van functies, de differentiatie van het woningaanbod, de omgevingsfactoren, de ruimtelijke kwaliteit en de duurzaamheid van huisvestingsprojecten.
(...)
De beoordeling van een woningbouwproject en de te realiseren dichtheid zal dus steeds een zekere interpretatie vergen. Het is echter niet wenselijk om dergelijke interpretatiemarges in juridische regelgeving vast te leggen. De gemeentebesturen en de betrokken overheidsadministraties moeten de nodige flexibiliteit hebben om de richtinggevende dichtheden te interpreteren.
(...)
De dichtheid is dus niet verordenend vastgelegd en al wat dat betreft dus steeds in de eerder aangehaalde context moeten afgewogen worden. Om die reden kan niet zomaar gesteld worden dat centrale delen in de stedelijke gebieden aan 25 woningen per hectare moeten ontwikkeld worden en woonuitbreidingsgebieden aan de randen van het stedelijk gebied aan lagere dichtheden'.

In zoverre de bestreden beslissing de woondichtheid van 25 woningen per hectare als een 'van hogerhand opgelegde verplichting' beschouwt, vertrekt de bestreden beslissing van een verkeerd uitgangspunt. Bovendien ontslaat de toepassing van dit criterium de vergunningverlenende overheid niet van de verplichting om alle aspecten van de omgeving in rekening te brengen (de differentiatie, de verwevenheid van functies, de concrete omgevingsfactoren, enz...) Dit ontbreekt volledig in de beslissing, zodat zelfs in het kader van een marginale toetsing Uw Raad moet besluiten dat de beslissing op grond van de vermelde elementen niet in redelijkheid valt te verantwoorden.

c) de omgeving

18.

Bij de beoordeling van de verkavelingsaanvraag dient verwerende partij te onderzoeken of deze in overeenstemming is te brengen met de omgeving.

Niet alleen ontbreekt een omstandige beschrijving van de omgeving (noodzakelijk om tot een toetsing te kunnen overgaan), maar de bestreden beslissing stelt zelfs dat een 'aansluiting op bestaande projecten' slecht gebeurt 'als daar de mogelijkheid toe bestaat' (punt g behandeling bezwaren), waarmee de bestreden beslissing aangeeft dat dit in casu niet mogelijk zou zijn. De bestreden beslissing verwijst dan naar een eerdere vergunde verkaveling - die 'bijvoorbeeld ook niet aansluit op de oude Nanofweg ertegenover' - waaruit moet worden afgeleid dat de vergunningsaanvraag "ook niet" aansluit bij de omgeving. Verwerende partij kan zich natuurlijk niet beroepen op een eventuele eerdere onwettigheid (nemo auditur). Uiteraard dient een aanvraag aan de plaatselijke omgeving te worden getoetst en niet - zoals verwerende partij schijnt te suggereren - dat de omgeving zich steeds en altijd moet aanpassen aan de nieuwe aanvraag.

Uit de motivering blijkt in ieder geval dat de louter(e) verwijzing naar "de evolutie" die maakt dat verder geen rekening moet worden gehouden met de bestaande toestand, niet in redelijkheid te verantwoorden valt.

In de onmiddellijke en verdere omgeving is er trouwens nergens dergelijke intensieve bebouwing".

4.3.2. Beoordeling van de ernst van het derde middel

Uit het enkele feit dat het college van burgemeester en schepenen zich bij het verwerpen van het bezwaar bediend heeft van de termen “eventuele verkeersoverlast”, terwijl de gemachtigde ambtenaar de woorden “uiterst geringe bijkomende verkeersintensiteiten” heeft gebruikt, volgt op het eerste gezicht geen tegenstrijdigheid in de motieven. Overigens bestaat er op het eerste gezicht voor het college van burgemeester en schepenen geen verplichting om een bezwaar te verwerpen met dezelfde argumenten, laat staan in dezelfde bewoordingen, als de gemachtigde ambtenaar.

Op het eerste gezicht moet met de eerste verwerende partij worden aangenomen dat de verkavelingsvoorschriften niet toelaten om platte daken toegankelijk te maken, zodat het desbetreffende middelonderdeel feitelijke grondslag lijkt te missen.

In het in het bestreden besluit geciteerde advies van de gemachtigde ambtenaar is, in overeenstemming met het door de verzoekende partijen geciteerde antwoord op een parlementaire vraag, enkel sprake van een “richt-dichtheid” van 25 woningen/hectare op grond waarvan de aangevraagde dichtheid van ongeveer 23 woningen/hectare aanvaardbaar wordt geacht. In zoverre de verzoekende partijen voorhouden dat in het bestreden besluit de verplichting om 25 woningen per hectare in te planten als absoluut cijfer zou zijn gehanteerd, lijkt het middelonderdeel feitelijke grondslag te missen.

Op het eerste gezicht blijkt noch uit het enkele feit dat in het bestreden besluit een grotere woondichtheid wordt vergund dan de bestaande verkavelingen in de onmiddellijke omgeving, zodat de bestreden vergunning niet op deze verkavelingen “aansluit”, noch uit enig ander in het middel aangevoerde element dat de verenigbaarheid met de eisen van een goede plaatselijke aanleg kennelijk onredelijk zou zijn beoordeeld.

Het derde middel is niet ernstig.

4.4. Er is niet voldaan aan één van de door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te bevelen. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Robrecht SCHREURS, Alfons CAPIOT en de b.v.b.a. STUDIEBUREAU GEOTEC wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vierentwintig februari 2009, door :

de H.	J. CLEMENT,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

S. DE CLERCQ. **J. CLEMENT.**