

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 208.615 van 3 november 2010
in de zaken A. 187.725/X-13.717 (I)
A. 187.825/X-13.735 (II)
A. 187.826/X-13.734 (III)
A. 187.827/X-13.736 (IV)
A. 187.829/X-13.737 (V)

I. In zake: de gemeente KORTENBERG
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Cies Gysen
kantoor houdend te 2800 MECHELEN
Antwerpsesteenweg 18
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Marc Van Bever
kantoor houdend te 1850 GRIMBERGEN
Pastoor Woutersstraat 32, bus 7
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij:

de c.v.b.a. ELK ZIJN HUIS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Günther L'Heureux
kantoor houdend te 1932 SINT-STEVENSS-WOLUWE
Leuvensesteenweg 369
bij wie woonplaats wordt gekozen

II. In zake : Hubert TRAPPENIERS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Cies Gysen
kantoor houdend te 2800 MECHELEN
Antwerpsesteenweg 18
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Marc Van Bever
kantoor houdend te 1850 GRIMBERGEN
Pastoor Woutersstraat 32, bus 7
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomen de partij:

de c.v.b.a. ELK ZIJN HUIS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Günther L'Heureux
kantoor houdend te 1932 SINT-STEVEN S-WOLUWE
Leuvensesteenweg 369
bij wie woonplaats wordt gekozen

III. In zake : Albert VAN DYCK
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Cies Gysen
kantoor houdend te 2800 MECHELEN
Antwerpsesteenweg 18
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Marc Van Bever
kantoor houdend te 1850 GRIMBERGEN
Pastoor Woutersstraat 32, bus 7
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomen de partij:

de c.v.b.a. ELK ZIJN HUIS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Günther L'Heureux
kantoor houdend te 1932 SINT-STEVEN S-WOLUWE
Leuvensesteenweg 369
bij wie woonplaats wordt gekozen

IV. In zake : Philippe RAVYTS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Cies Gysen
kantoor houdend te 2800 MECHELEN
Antwerpsesteenweg 18
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Marc Van Bever
kantoor houdend te 1850 GRIMBERGEN
Pastoor Woutersstraat 32, bus 7
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomen de partij:

de c.v.b.a. ELK ZIJN HUIS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Günther L'Heureux
kantoor houdend te 1932 SINT-STEVEN S-WOLUWE
Leuvensesteenweg 369
bij wie woonplaats wordt gekozen

V. In zake : Michèle ORBIST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Cies Gysen
kantoor houdend te 2800 MECHELEN
Antwerpsesteenweg 18
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Marc Van Bever
kantoor houdend te 1850 GRIMBERGEN
Pastoor Woutersstraat 32, bus 7
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomen de partij:

de c.v.b.a. ELK ZIJN HUIS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Günther L'Heureux
kantoor houdend te 1932 SINT-STEVEN S-WOLUWE
Leuvensesteenweg 369
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 31 maart 2008, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 29 januari 2008 van de gewestelijke
stedenbouwkundige ambtenaar waarbij aan de c.v.b.a. ELK ZIJN HUIS de
voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het afbreken
van een eengezinswoning met bijgebouw en het bouwen van 14 stapelwoningen,
2 eengezinswoningen met autostaanplaatsen en bijhorende infrastructuurwerken op
percelen die zijn gelegen aan de Zavelstraat "5-13" te Kortenberg, kadastraal bekend
sectie C, nrs. 256/p, 256/v en 256/w (zaak I).

De beroepen, ingesteld op 11 april 2008, strekken tot de nietigverklaring van hetzelfde besluit (zaken II t.e.m. V).

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 187.442 van 29 oktober 2008 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen in de zaak sub I.

Bij arrest nr. 187.446 van 29 oktober 2008 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen in de zaak sub II.

Bij arrest nr. 187.444 van 29 oktober 2008 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen in de zaak sub III.

Bij arrest 187.443 van 29 oktober 2008 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen in de zaak sub IV.

Bij arrest 187.445 van 29 oktober 2008 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen in de zaak sub V.

De verzoekende partijen hebben een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend in de vijf zaken.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend in de vijf zaken.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend in de zaak sub I. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 31 december 2008. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend in de zaak sub II. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 22 januari 2009. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend in de zaak sub III. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 2 februari 2009. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend in de zaak sub IV. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 15 september 2009. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend in de zaak sub V. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 22 januari 2009. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld in de vijf zaken.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend in de vijf zaken. De tussenkomende partij heeft een laatste memorie ingediend in de vijf zaken.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 25 juni 2010.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Julie Lauwers, die loco advocaat Cies Gysen verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Marc Van Bever, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Günther L'Heureux, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De tussenkomende partij is een sociale huisvestingsmaatschappij zoals bedoeld in de Vlaamse wooncode. De gemeente Kortenberg en haar o.c.m.w. zijn, samen met onder meer andere gemeenten en o.c.m.w.'s uit de streek, vennoten in die maatschappij.

4. De tussenkomende partij is eigenares van een hoevegebouw met bijhorende stallen en gronden dat is gelegen aan de Zavelstraat te Kortenberg (Erps-Kwerps) op percelen die kadastraal bekend zijn onder sectie C nrs. 256/p, 256/v en 256/w. Dit is in de onmiddellijke nabijheid van de dorpskern van Erps-Kwerps, op ongeveer 250 meter van de kerk en het dorpsplein.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven zijn de voormelde percelen gelegen in woongebied. Ze zijn niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. De verkavelingsvergunning die met betrekking tot die percelen op 12 mei 2004 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg aan Richard Dewit is verleend voor een verkaveling in vier bouwloten, is door hetzelfde college, op uitdrukkelijk verzoek van de tussenkomende partij die er eigenares van is geworden, bij besluit van 9 februari 2005 ingetrokken.

5. Op de voormelde percelen wenst de tussenkomende partij een sociaal woningbouwproject te realiseren. Met betrekking tot “aankoop perceel woning en bijhorende gronden - Zavelstraat 7 te 3071 Kortenberg” laat het gemeentebestuur van Kortenberg met een brief van 24 november 2004 aan de tussenkomende partij weten wat volgt:

“Het gemeentebestuur van Kortenberg heeft uw schrijven houdende bovenvermelde aankoop, goed ontvangen en besproken.

Wij kunnen u bevestigen dat het beoogde project past in het gemeentelijk huisvestingsbeleid, dat de gemeente de gronden, waarop gesubsidieerde infrastructuur wordt aangebracht, kosteloos in het openbaar domein zal inlijven en dat zij de zorg voor de instandhouding van de uitgevoerde werken, na de definitieve oplevering, op zich neemt.

Eveneens kan het project in het Totale Rioleringsplan worden ingeschakeld en is dit conform met het gemeentelijke structuurplan.

Wij kunnen ook nog opmerken dat de verkavelingsvergunning voor 3 loten, waaronder het deze, werd afgeleverd op 12 mei 2004”.

In overleg met de gemeente wordt aan het project vorm gegeven en wordt onder meer ook een architectuurprijskamp uitgeschreven. De resultaten worden aan het publiek voorgesteld op een informatievergadering die doorgaat op 29 maart 2007.

6. Op 13 juli 2007 dient de tussenkommende partij inzake de voormelde percelen bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van de op de betrokken percelen aanwezige hoeve en bijgebouwen en het realiseren van een sociaal huisvestingsproject dat bestaat uit 14 stapelwoningen (in een configuratie van 7 aaneengesloten blokken van telkens 2 wooneenheden), en daarachter nog twee eengezinswoningen die te bereiken zijn langs een op het betrokken terrein aan te leggen weg die de achterliggende autostaanplaatsen bedient. De woningen op het gelijkvloers hebben achteraan een terras en een tuin met tuinberging. De wooneenheden op de verdieping hebben aan de straatzijde een terras.

De verzoeker in zaak II is eigenaar en bewoner van een woning die, recht tegenover het betrokken bouwterrein, is gelegen aan de Zavelstraat 10 te Kortenbergh (Erps-Kwerps).

De verzoeker in zaak III is eigenaar en bewoner van een rechts aan het bouwterrein palende woning die is gelegen aan de Zavelstraat 13 te Kortenbergh (Erps-Kwerps).

De verzoeker in zaak IV is eigenaar en bewoner van een woning die links van het bouwterrein is gelegen aan de Zavelstraat 3 te Kortenbergh (Erps-Kwerps).

De verzoekster in zaak V is eigenares en bewoonster van een links aan het bouwterrein palende woning die is gelegen aan de Zavelstraat 5 te Kortenbergh (Erps- Kwerps).

7. Tijdens het openbaar onderzoek worden 8 individuele bezwaarschriften ingediend, één gezamenlijk bezwaarschrift ondertekend door 343 inwoners en één steunschrift ten gunste van het project.

In vergadering van 3 oktober 2007 beraadslaagt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenbergh over de bezwaren en wordt beslist om deze deels gegrond te bevinden en dus ongunstig advies af te leveren om de volgende redenen:

“Het voorgestelde is niet aanvaardbaar gezien de volgende gegronde bezwaren, geuit in de ingediende bezwaarschriften:

- Het project is qua hoogte en volume niet volkomen inpasbaar in het straatbeeld en in het landelijk karakter van de nabije omgeving. Het gevoel van open ruimte en landelijke dorpskern wordt hier enigszins geweld aan gedaan.
- De bouwdichtheid van het project strookt niet met visie in definitief vastgesteld GRS (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kortenberg). In het GRS wordt gepleit dat o.a. in de Zavelstraat de woondichtheid verlaagd wordt door landelijke woonstrips met transparantie en open ruimte.
- Door de hoogte is inblik bij sommige omwonenden mogelijk en wordt de privacy aangetast.
- Door de reeds bestaande parkeersellende en door de voorgestelde en tekortschietende inplanting van 1 parkeergelegenheid per woongelegenheid achteraan, zal er toch te veel op straat geparkeerd worden. Leveranciers en klanten voor krantenwinkel en kapsalon, af- en aangerij voor de school en de bijkomende 16 gezinnen zullen moeten vechten om een plaatsje. Mobiliteitsproblemen verergeren.
- Het bovenstaande bezwaar legt de link naar verkeersonveiligheid die ook versterkt zal worden door de aanleg van een weg/uit- en inrit evenwijdig met een bestaande voetweg. Deze weg zal tijdens uitvoering van de werken overdruk worden en kan aanleiding geven tot verdere ontwikkeling van en doortrekking weg naar achtergelegen terreinen.
- De voorgestelde werken dienen voor, tijdens en na uitvoering te worden beheerst en opgevolgd:
 - 1) vooropname binnen- en buitenmuren van de nabije woningen is nodig om achteraf eventuele schade te kunnen vaststellen,
 - 2) straat mag tijdens werken niet worden afgesloten zoals beloofd tijdens vergadering,
 - 3) grote kraan en zware werfmachines moeten op het terrein van de aanvraag worden gestald, zoals beloofd tijdens vergadering.
- DWA afvoer en RWA afvoer zijn nu reeds problematisch in de straat. 16 bijkomende gezinnen zullen de riolering zeker overbelasten.

Samenvattend:

De bezwaren gaan in tegen één hoog, groot appartementsblok en komen neer op een verzoek om een in het straatbeeld en in de landelijke dorpskern passender, lichter project aan te dragen. Voorts wordt gevreesd voor een verergering van de reeds bestaande verkeersonveiligheid en het gebrek aan parkeerplaatsen, wat neerkomt op een verzoek om met een aan deze problematiek aangepast project voor te stellen.

- Wat capaciteit van nu reeds overbelaste riolering in de straat betreft pleiten de bezwaarindieners eveneens voor een lichter project maar vooral voor een belofte dat het probleem niet escaleert.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, gezien de vernoemde gegronde bezwaren in de bezwaarschriften”.

8. Bij het bestreden besluit van 29 januari 2008 verleent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de gevraagde vergunning. Dit besluit luidt als volgt:

“De aanvraag heeft betrekking op een goed met als ligging ZAVELSTRAAT 5-13 te 3070 KORTENBERG en met als kadastrale omschrijving 2/ afd., sectie C , nummer(s): 256P,256V,256W KORTENBERG

Het betreft een aanvraag tot afbreken van een ééngezinswoning met bijgebouw en het bouwen van 14 stapelwoningen, 2 ééngezinswoningen met autostaanplaatsen en bijhorende infrastructuurwerken.

Deze aanvraag werd onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn wijzigingen.

Het eigendom is volgens het gewestplan LEUVEN zoals vastgesteld bij koninklijk besluit van 07/04/1977 gelegen in woongebied.

Bezwaarschrift 1 gezamenlijk bezwaarschrift, voorzien van 343 handtekeningen van overwegend buurtbewoners en mensen uit Erps-Kwerps

Bezwaarschrift 2 G. Havecker

Bezwaarschrift 3 M. Vermeesch en J. Kint

Bezwaarschrift 4 Anita, Peter, Yahti en Loni Riskin - Decoster

Bezwaarschrift 5 A. Huenaerts, B. Van Dyck en L. en A. van Dyck

Bezwaarschrift 6 Trappeniers H. - Grillyns N.

Bezwaarschrift 7 M. Obrist

Bezwaarschrift 8 J. Van Roy en echtgenoot Ravyts Ph.

Bezwaarschrift 9 Verrydt - Lauwers

SAMENVATTING BEZWAARSCHRIFTEN

Bezwaarschrift 1 en de identieke bezwaarschriften 2, 3, 4 en 5: bezwaar tegen grote terreinbezetting en tegen hoogte appartementen omdat dit niet past in het straatbeeld en de landelijke dorpskern in gevaar brengt. Het project zal leiden tot verkeershinder, parkeerproblemen en meer risico's voor schoolgaande kinderen en jeugdbeweging.

1) Grootste bezwaar is inplanting 7 in 1 blok gegoten appartementen in andere bouwstijl en bouwdichtheid dan rest van de straat in landelijke dorpskern zodat hoogtelijn en open ruimte worden verstoord en de teloorgang van een hoeve op het terrein die het landschap kenmerkt.

2) Project zal precedent scheppen om in omgeving appartementen te bouwen met als gevolg lintbebouwing en verstedelijking.

3) Bouwdichtheid strookt niet met visie in Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan waarin voor o.a. Zavelstraat gepleit wordt voor verlaging woondichtheid door landelijke woonstrips met transparantie en open ruimte.

4) Hoog appartementsgebouw aanpalend aan lagere constructie is niet esthetisch en vermindert waarde omgeving.

5) Door hoogte is inkijk mogelijk en wordt privacy aangetast.

6) De verkeersveiligheid komt in het gedrang door gebrek aan parkeergelegenheid, toename verkeer en nieuwe weg. Gevaar voor de schoolgaande kinderen.

7) Latere doortrekking van de straat en verkavelen binnengebied zal risico's meebrengen voor veiligheid jeugdbeweging. Hun lokalen liggen in de buurt.

8) De nabijgelegen school Mater Dei brengt parkeerproblemen met zich mee op bepaalde uren voor bewoners, bezoekers, leveranciers, de krantenwinkel en de school. Door project zal situatie erger worden oo(k) al is achteraan het voorziene gebouw parkeergelegenheid voorzien.

9) Vermeerdering wateroverlast van riolering: afvalwater kan bij zware regenval nu reeds niet weg.

10) Nood aan een plaatsbeschrijving van de panden omdat de uitvoering van de werken de structuur van de ondergrond kan aantasten, trillingen veroorzaken en omliggende panden beschadigen.

11) Gemeente en projectontwikkelaar moeten de hinder door de werken beperken tot minimum.

12) Is er wel nog nood aan zoveel sociale huurwoningen (volgens het GRS p. 135 niet).

13) Werd Elk Zijn Huis bevoordeeld t.o.v. andere kopers?

14) Elk Zijn Huis wijkt qua bouwlijn af van de oorspronkelijke verkavelingsaanvraag.

15) De affiche voor openbaar onderzoek was onvoldoende zichtbaar opgehangen. Verzoek tot herziening project zodat het beter in het straatbeeld en landschap past en vernoemde problemen beperkt kunnen blijven. Verzoek tot afwegen van parking achteraan en aanleg nieuwe straat naast bestaande voetweg.

Bezwaarschrift 6

Bezwaar: project past niet in omgeving. Verzoek: bouwplannen herzien.

- Ingetrokken verkaveling voor het terrein betrof 4 kavels. Nu komt er enorm bouwproject met 14 stapelwoningen, 2 ééngezinswoningen en onvoldoende staanplaatsen.

- Bouwhoogte niet conform andere woningen: aantasting privacy aangelanden.

- Aantal woongelegenheden + onvoldoende parkeerplaatsen zullen in de schoolomgeving drukte en op de Zavelstraat parkeren als gevolg hebben met als gevolg onmogelijkheid van tweerichtingsverkeer tussen Engerstraat en Kwerpsebaan.

Bezwaarschrift 7

Be(z)waar tegen bebouwing van één hoog, groot appartementsblok. Verzoek: herziening plannen naar gewone eengezinswoningen met aandacht voor problematiek door aanleg inrit/nieuwe straat.

1. Bestaande wateroverlast zal verergeren door enorm project: riolering zal dit zeker niet meer kunnen slikken.

2. Aantasting privacy door hoogte gebouw: inblik op slaapkamer en tuin.

3. Hinder door uitlaatgassen van auto's van en naar de parkeerplaatsen achteraan en zijdelings.

4. Naast voetweg komt verlichte inrit/openbare weg. Licht en lawaai auto's storen nachtrust.

5. Drukke ter hoogte van eigen woning Zavelstraat 5 nu reeds enorm door klanten/leveranciers krantenwinkel en schoolverkeer. Het project zal met zeker 16 bijkomende wagens problemen in- en uitrijden oprit erger maken.

Bezwaarschrift 8 door eigenaars krantenwinkel DE ZAVEL. Bezwaar tegen enorm project en verzoek aan gemeente om zich te houden aan de bezetting volgens de eerder afgeleverde verkaveling.

1. Vroegere aankondiging verkaveling voor het terrein betrof enkele eengezinswoningen. Nu komt er verandert dit (sic) zonder enige nieuwe officiële aankondiging.

2. Woongenot, waarde eigen woningen, aantasting samenhang bebouwing omgeving komen in het gedrang bij deze wijziging van het bestemmingsplan.

3. Onvoldoende parkeerplaatsen zodat klanten Zavel en Kapsalon zowel als bezoekers en bewoners onveilig zullen parkeren wat gevaarlijk is en klantenverlies meebrengt. Project zal bestaande drukte en onveiligheid verergeren.

4. Door onvoldoende voorziene parkeerplaatsen op het terrein zullen bewoners en bezoekers project in het begin van de straat parkeren wat weerom in punt 3. genoemde problemen zal veroorzaken.

5. Verzoek met aandrang aan de burgemeester om op woensdag, 10 minuten voor 12u vast te stellen hoe zwaar overlast in straat reeds is.

6. Herinnering aan belofte vergadering dat straat niet afgesloten wordt.

7. Herinnering aan belofte vergadering dat grote kraan en materialen op terrein zelf zullen blijven en niet op straat.

Bezwaarindieners zullen het college aansprakelijk stellen indien punt 6 en 7 niet gerespecteerd worden. Eigenaars krantenwinkel hebben al genoeg crises meegemaakt: rond punt, nieuwe brug, vluchtheuvels.

Bezwaarschrift 9 is verzoek voor weigering voorliggend (...) en voor ander project: enkele eengezinswoningen (met garage en oprit aan Zavelstraat) met restauratie hoeve. Stijl in harmonie met omgeving. Bezwaren zijn:

1) Project past niet in straatbeeld en landelijke dorpskern qua terreinbezetting, hoogte (privacy) en aantal woongelegenheden. Is er wel nood aan zoveel sociale appartementen of doet EZH aan winstbejag.

2) Wanneer de werken twee jaar in beslag nemen is dat lijdensweg voor omwonenden door lawaaihinder en trillingen.

3) Bouwkundige vooropname van binnen- en buitenmuren nabije woningen is nodig om schade door werken te kunnen vergoeden.

4) Zavelstraat is belangrijke invalsweg met reeds zwaar vervoer. Door nabijheid school is straat reeds vol geparkeerde auto's. Mobiliteitsproblemen worden erger door 16 nieuwe gezinnen.

5) Aanleg weg evenwijdig met voetweg kan 1ste stap zijn naar verkaveling achtergelegen gronden: gevolg meer overlast.

De bezwaren kunnen herleid worden tot volgende thema's, die betrekking hebben op ruimtelijke ordening:

1/ Omvang en dichtheid van het project:

Het gebouw wordt gerealiseerd binnen een normaal gabarit gehanteerd binnen een woongebied, nl. twee bouwlagen met een hellend dak (maximum 50°), met een bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en van 12m op de verdieping, waarbij een nokhoogte van meer dan 12m kan gerealiseerd. De hogere hoogte aan de zijde van de linkervleugel geeft een accent aan het gebouw aan de hoek van de mogelijke ontsluiting naar het binnengebied. Aan deze zijde is een minimum afstand van 8m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens voorzien. Deze vleugel verwijst naar de bel-etage typologie waarbij op gelijkvloers berguimten en autostaanplaatsen zijn voorzien en daarboven twee verdiepingen met telkens één woonlaag. Aansluitend op een dorpskern is een beperkte derde laag, met voldoende afstand t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens, binnen deze typologie aanvaardbaar.

Het aantal woonlagen bedraagt maximum 2 en beantwoordt aan de richtlijnen van het gewestplan en aan de normale schaal van de omgeving.

Het verschil in kroonlijsthoogte, gemeten op de bouwlijn, van 60 cm met het aanpalend gebouw is minimaal en een normaal gegeven.

De oorspronkelijke verkaveling omvatte vier woningen. Het project dat een initiatief was van een particulier, maakte maar een beperkt gebruik van de potenties van het goed. De huidige aanvraag voorziet een grotere verdichting die beantwoordt aan een beter ruimtegebruik in een omgeving met een aantal belangrijke gemeenschapsvoorzieningen en aansluitend bij de dorpskern.

Het ontstaan van een meer compacte en aangesloten bebouwing karakter in de omgeving van een dorpskern is een normale ontwikkeling waarbij gestreefd wordt naar een verdichting van de woonkernen en het vrijwaren van de open ruimtegebieden.

Het perceel maakt deel uit van een gebied dat op het gewestplan volledig is aangeduid als woongebied. Dit woongebied omvat dat de dorpskern (sic). Het kan geen aanzet geven tot lintbebouwing. De Zavelstraat verbindt de dorpskern met de gewestweg (Leuvensesteenweg) en kan opgedeeld worden in twee deelruimten. Het gedeelte waarlangs een woonlint ontwikkeld is in de richting van de Leuvensesteenweg, en het gedeelte dat aansluit op de dorpskern.

Deze twee gedeelten moet men onderscheiden in zijn specifieke ordening, waarbij het noordelijk gedeelte (aansluitend bij de dorpskern) een andere verdichting toelaat dan het zuidelijk gedeelte (lintbebouwing richting gewestweg).

I.v.m. de verdere verdichting van de omgeving wordt verwezen naar een brief van het gemeentebestuur van Kortenbergh dd 13/05/05:

‘Het college van burgemeester en schepenen wenst te benadrukken dat haar voorkeur uitgaat naar het project waarbij de latere ontwikkeling van het binnengebied (Zavelstraat, Klapstraat, Kwerpsebaan) mogelijk blijft. Het binnengebied bevindt zich immers volledig in de woonzone (vol rode bestemming). Het zou stedenbouwkundig onverantwoord zijn een verdere ontwikkeling (privé of publiek) ervan vroegtijdig in de kiem te smoren.’

In het concept is niet gekozen voor de klassieke vorm van appartementsgebouwen, maar stapelwoningen. Deze typologie betekent een verruiming van de diversiteit in het woonaanbod van de dorpskern.

2/ Privacy:

Alle terrassen op de verdiepingen zijn voorzien aan de Zavelstraat, behalve twee terrassen in de linkervleugel.

Deze terrassen zijn ongeveer 10m verwijderd van de linker perceelsgrens, ongeveer 25m van de achterste perceelsgrens en meer dan 40m van de rechter perceelsgrens. Deze afstanden waarborgen een voldoende privacy t.o.v. de aanpalende percelen.

De hoogte van de inkijk is een normaal (sic) voor een gebouw met een gabariet van twee bouwlagen en een dak of voor een gebouw met bel-etagetypologie.

3/ Parkeren en verkeersveiligheid.

In totaal zijn er 14 autostaanplaatsen voorzien, nl. één per woongelegenheden. Dit beantwoordt aan de norm gehanteerd binnen de gemeente.

De ligging van het project in de onmiddellijke omgeving van de dorpskern bewerkstelligt een ontlasting van de verkeersdruk, omdat een aantal belangrijke gemeenschapsvoorzieningen op loopafstand bereikbaar zijn. Door de verdichting van dorpskernen zal de verkeersdruk wijziging (sic). Hierop moet de gemeente een antwoord geven via het mobiliteitsplan. Dit plan bepaalt o.a. de functie en inrichting van de gemeentelijke wegen. Deze inrichting houdt rekening met normen omtrent verkeersveiligheid. Dit aspect kan niet opgelost worden in een bouwproject. Het ontbreken van onvoldoende parkeerplaatsen in de schoolomgeving staat los van de aanvraag.

4/ Mogelijke wateroverlast

In het kader van de geplande werken werd een hydraulische studie opgemaakt betreffende de impact van de woongelegenheden en de bestrating op het huidig afwateringssysteem (afval- en regenwater) van de omgeving. Binnen de afwatering wordt zowel het afvalwater als het regenwater behandeld, evenals hun aansluitingsmogelijkheden op de bestaande infrastructuur rondom de site (buffering, gemeentelijke riolering, e.d.).

De hydraulische berekeningen zijn uitgevoerd conform de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten.

In het advies van het college van burgemeester en schepenen wordt gesteld dat:

‘Het voorliggende project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is.’

5/ De procedure van het openbaar onderzoek.

De verantwoordelijkheid van de organisatie van het openbaar onderzoek ligt bij het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen vermeld(t) in zijn advies geen onregelmatigheden.

6/ Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan niet als basis genomen worden voor de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag.

7/ De bezwaren met betrekking tot mogelijke schade aan onroerend goed en hinder door de werken zijn van burgerrechtelijke aard of kunnen voorkomen worden door een gemeentelijk toezichtbeleid.

Het college van burgemeester en schepenen van KORTENBERG werd om advies gevraagd. Het heeft op 08/10/2007 volgend advies uitgebracht : ongunstig.

De motivering van het schepencollege herneemt thema's die in de bezwaarschriften voorkomen. Voor de bespreking van het advies wordt verwezen naar de bespreking van het openbaar onderzoek en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar motiveert zijn/haar standpunt als volgt :

BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Op bovenvernoemd goed voorziet het ingediende project afbreken van een ééngezinswoning met bijgebouw en het bouwen van 14 stapelwoningen, 2 ééngezinswoningen met autostaanplaatsen en bijhorende infrastructuurwerken.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan LEUVEN (KB 07/04/1977) gelegen in een woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is;

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

VERORDENINGEN

De aanvraag beantwoordt aan de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

EXTERNE ADVIEZEN

Artikel 5 van het decreet van 30 juni 1993 inzake de bescherming van het archeologisch patrimonium bepaalt dat voor alle bouwaanvragen van publiekrechtelijke rechtspersonen overeenkomstig artikel 46 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (nu artikel 127 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn wijzigingen), verplicht advies dient ingewonnen te worden bij het Agentschap R-0 Vlaanderen, Entiteit Onroerend Erfgoed

Op 23/07/2007 heb ik dit advies gevraagd.

Dit advies werd uitgebracht op 09/08/2007 en ontvangen op 13/08/2007.

Het advies is gunstig onder voorbehoud.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen

Er werd een openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers onder de bouwaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

Zie hoger.

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25 januari 2002 is van toepassing op de aanvraag.

HISTORIEK

Het project is het voorwerp geweest van prijsvraag.

De selectie van de architectuurontwerpen werd uitgevoerd door een jury.

In de samenstelling van de jury was het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigd.

De huidige aanvraag is een verdere uitwerking van het geselecteerde project.

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het goed is gelegen in de onmiddellijk nabijheid van de dorpskern van Erps-Kwerps, op 250 m van de Kerk en het dorpsplein.

Op 100m is een school gevestigd aansluitend op de site van het rusthuis. Het perceel geeft via een voetweg toegang tot een binnengebied dat gevat is tussen de Klapstraat en de Kwerpsebaan. Het gebied is gelegen in woongebied en heeft een breedte van 130 à 150 m tussen de straten, wat mogelijkheden biedt tot verdere verdichting in deze omgeving.

De aanvraag betreft het afbreken van een vervallen woning met stallingen, en het bouwen van 14 stapelwoningen, 2 ééngezinswoningen met autostaanplaatsen en bijbehorende infrastructuurwerken.

De stapelwoningen worden aansluitend op de woning nr.13 ingeplant langs de Zavelstraat.

Langs een weg, die de ontsluiting van het achterliggende binnengebied mogelijk maakt, worden twee eengezinswoningen voorzien die met het gebouw langs de Zavelstraat een footprint in L-vorm vertonen.

Het gebouw is ingeplant op ongeveer 8 meter uit de as van de weg, op ongeveer 8 meter van de linker perceelsgrens.

Het gebouw heeft een breedte van ongeveer 49m50, een bouwdiepte van 14m45 op het gelijkvloers en 12m15 op de verdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt 6m70 op de bouwlijn, de nokhoogte 10m90.

De stapelwoningen zijn op het gelijkvloers naar de tuin gericht en de eenheden op de verdieping hebben een terrasgebruik langs de voorzijde van het gebouw, hierdoor blijft de privacy van de aanpalende (percelen) gerespecteerd.

Er zijn 16 autostaanplaatsen voorzien, 12 aan de achterzijde van het perceel, 4 op het gelijkvloers van de linker vleugel.

Klassieke materialen zoals pannen en gevelsteen vormen het hoofdbestanddeel van de gevels.

Het dak op de achterzijde van de linkse vleugel wordt uitgevoerd in gepatineerd zink.

In de tuinzone zijn tuinbergingen voorzien bij de gelijkvloerse woningen. Ze hebben elk een breedte van 2m66, een bouwdiepte van 1m50 en een kroonlijsthoogte van 2m43.

WATERTOETS

Uit de watertoets is gebleken dat advies instantie de gemeente Kortenberg is. De gemeente stelt in haar advies: 'Het voorliggende project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is.' De aanvraag beantwoordt aan de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het project aan de Zavelstraat is aanvaardbaar binnen de ruimtelijke context en de verdichting van de dorpskern.

Het gebouw wordt gerealiseerd binnen een normaal gabarit gehanteerd binnen een woongebied, nl. twee bouwlagen met een hellend dak (maximum 50°), met een bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en van 12m op de verdieping, waarbij een nokhoogte van meer dan 12m kan gerealiseerd. De gedeeltelijke derde laag aan de linkerzijde is opgebouwd binnen een bel-etagetypologie en geeft een hoekaccent aan de ontsluiting van het achterliggend gebied.

Het aantal woonlagen bedraagt maximum 2 en beantwoordt aan de richtlijnen van het gewestplan.

Aan de linkerzijde van het perceel is een toegangsweg voorzien die een ontsluiting van het achterliggend binnengebied mogelijk maakt. Gelet op de mogelijkheden van dit binnengebied gelegen in woongebied aansluitend op de dorpskern is deze ontsluiting noodzakelijk. Men kan niet voorbijgaan aan de toekomstige woonbehoeften waarbij een verdichting in de onmiddellijke dorpskern een wenselijke en noodzakelijke evolutie is.

De uitbouw van de linkervleugel, waarbij rekening houdend met de privacy van het aanpalend perceel één bouwlaag met dak is voorzien, is een aanvaardbare ontwikkeling aansluitend op een verdere ontsluiting van het binnengebied.

De terrassen op de verdieping zijn voorzien aan de straatzijde. De twee terrassen in de linkervleugel hebben ruime afstanden t.o.v. de aanpalende percelen. Het project is zo opgevat dat de normale privacy van de aanpalende percelen niet in het gedrang komt.

Voor elke woongelegenheid is een stalplaats voor de auto voorzien. Dit beantwoordt aan de normaal gehanteerde norm in de gemeente.

De gevelmaterialen sluiten aan bij het materiaalgebruik in de omgeving.

Het project kader(t) binnen een programma van de Vlaamse Regering voor het realiseren van voldoende sociale woningen. Hierbij wordt gestreefd om in elke gemeente een voldoende aanbod te creëren en daardoor in elke dorpskern een diversiteit aan woontypologieën te creëren. Door zijn concept en inplanting sluit dit project aan bij bovengenoemde opties.

De voorwaarden gesteld in het advies van het college van burgemeester en schepenen hebben betrekking op burgerrechterlijke aangelegenheden of een gemeentelijk toezichtbeleid.

ALGEMENE CONCLUSIE

Het project is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan en is aanvaardbaar binnen de ruimtelijke context van de omgeving”

BIJGEVOLG WORDT OP HET VOLGENDE BESLIST (SIC):

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is

1/het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2/de volgende voorwaarden na te leven:

De voorwaarden gesteld in het advies van het Agentschap R-O Vlaanderen, Onroerend Erfgoed m.b.t. de bescherming van het archeologisch patrimonium, dd 09/08/2007 moet in acht genomen worden:

- Het verwijderen van de teelaarde/verstoorde bovengrond moet gebeuren onder toezicht van de bevoegde administratie of zijn gemandateerde; tot op een diepte bepaald door de archeoloog.
- De afgraving moet gebeuren door een rupskraan met platte bak waarna het terrein niet mag betreden worden met zwaar materiaal tot na de controle door de archeoloog”.

9. Dezelfde dag wordt een afschrift van het vergunningsbesluit betekend aan onder meer de tussenkomenende partij en aan het gemeentebestuur van Kortenberg.

Met een brief van 14 februari 2008 brengt de gemeente de bezwaarindieners op de hoogte van het besluit, wordt meegedeeld dat overwogen wordt om een beroep tot nietigverklaring in te dienen bij de Raad van State, en wordt elkeen uitgenodigd op een informatievergadering die plaatsvindt op 29 februari 2008, alwaar de raadsman van de gemeente zal toelichten hoe belangstellenden “actief mee beroep (kunnen) instellen”.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep in de zaak I

Exceptie van onontvankelijkheid van het beroep wegens gemis aan belang

Standpunt van de partijen

10. De verzoekende partij voert in haar verzoekschrift het volgende aan inzake het belang bij haar beroep:

“Als gemeentelijke overheid en adviesverlenende instantie heeft verzoekende partij een evident materieel (cfr. het gemeentelijk patrimonium) en minstens een functioneel belang bij het beroep tot nietigverklaring.

Een gemeente heeft (...) namelijk een persoonlijk belang bij een beroep inzake een aangelegenheid die het gemeentelijk belang raakt.

Zij doet inzake ruimtelijke ordening blijken van het wettelijk vereiste belang wanneer zij opkomt ter verdediging van haar planologisch en stedenbouwkundig beleid (...).

Een gemeente heeft dan ook voldoende belang bij iedere beslissing die gevolgen heeft voor haar ruimtelijke ordening. (...).

Het belang voor verzoekende partij om onderhavige vorderingen in te leiden die gericht zijn tegen een stedenbouwkundige vergunning die verleend wordt voor een terrein dat valt binnen haar grondgebied is dan ook *prima facie* aanwezig”.

11. In haar memorie van antwoord stelt de verwerende partij dat er geen sprake is van een persoonlijk belang in hoofde van de verzoekende partij, zodat het beroep onontvankelijk is. Zij voert daartoe aan dat een gemeente een persoonlijk belang heeft bij een beroep inzake een aangelegenheid die het gemeentelijk belang raakt, waarna ze verwijst naar rechtsleer waarin het volgende is vermeld aangaande het belang van een gemeente:

“Zo doet zij inzake ruimtelijke ordening, wanneer zij opkomt ter verdediging van haar planologisch en stedenbouwkundig beleid, blijken van het wettelijk vereiste belang om de vernietiging te vorderen van de met het beleid niet overeenstemmende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. Zij kan enkel annulatieberoep instellen tegen het gewestplan in de mate van het belang, d.i. in zover dat gewestplan aan sommige gebiedsdelen van de gemeente een andere bestemming heeft gegeven dan die welke bepaald was in het voorlopig vastgesteld ontwerp van gewestplan en aan andere gebiedsdelen van de gemeente een andere bestemming heeft gegeven dan die welke de gemeenteraad tijdens de procedure ter voorbereiding van het gewestplan had geadviseerd of voorgesteld”. (...).

Volgens de verwerende partij toont de verzoekende partij in casu niet aan dat haar beleid inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw wordt geschonden ingevolge het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning. Daarenboven stelt de verwerende partij dat de verwijzing door de verzoekende partij naar 's Raads rechtspraak niet opgaat aangezien het geval, besproken in het voormelde arrest, totaal niet vergelijkbaar is met de huidige casus, vermits de huidige casus betrekking heeft op het verlenen van een individuele stedenbouwkundige vergunning (onder voorwaarden) door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

12. De tussenkomende partij werpt de volgende exceptie van onontvankelijkheid van het beroep wegens gemis aan belang op :

“1.Verzoekster tot tussenkomst werpt bij wijze van exceptie de onontvankelijkheid van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en van het beroep tot nietigverklaring op wegens het ontbreken van het rechtens vereiste belang in hoofde van de verzoekende partij.

De verzoekende partij toont immers niet afdoende aan dat zij over het rechtens vereiste belang beschikt.

2. Volgens de bewoordingen van de verzoekende partij zou zij als gemeentelijke overheid en adviesverlenende overheid een evident materieel (belang), dat blijkbaar zou verband houden met het gemeentelijk patrimonium, en minstens een functioneel belang hebben.

De verzoekende partij laat evenwel na om aan te tonen waaruit dit, volgens haar evident, materieel belang zou bestaan. Het loutere feit dat een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woningproject op haar grondgebied, doet niet ipso facto een rechtens vereist belang ontstaan in hoofde van de betrokken gemeente om tegen de verleende stedenbouwkundige vergunning op te komen.

Er valt trouwens niet in te zien hoe de bestreden vergunning enig nadeel zou (kunnen) berokkenen aan het gemeentelijk patrimonium. De verzoekende partij geeft zelfs niet aan welk gemeentelijk patrimonium zou kunnen geschaad worden door het vergunde project.

Het valt dan ook niet in te zien hoe het vergunde project aan de gemeente als openbaar bestuur een persoonlijk nadeel zou kunnen berokkenen (...).

De verzoekende partij voert in haar verzoekschrift evenmin aan dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar planologisch en stedenbouwkundig beleid zou doorkruisen. Zij beperkt zich tot het aanvoeren dat zij opkomt ter verdediging van haar planologisch en stedenbouwkundig beleid.

Daarnaast voert de verzoekende partij ook nog een functioneel belang aan. Er valt evenwel niet in te zien op welk functioneel belang de verzoekende partij zich kan beroepen.

Het functioneel belang wordt omschreven als het belang dat het aan hen die een openbare functie uitoefenen mogelijk maakt een beslissing aan te vechten die, zonder hen persoonlijk te beogen, de prerogatieven miskent van hun mandaat of van het administratief lichaam waartoe zij behoren (...).

Er valt niet in te zien op welk functioneel belang de verzoekende partij als gemeente zich zou kunnen beroepen.

3. Er dient verder vastgesteld te worden dat de verzoekende partij door thans de stedenbouwkundige vergunning aan te vechten, terugkomt op een eerdere houding zonder dat daarvoor enige rechtvaardiging voor handen is.

De verzoekende partij is vennoot van verzoekster tot tussenkomst. Als vennoot is zij gerechtigd op één bestuurder in de schoot van de raad van bestuur van verzoekster tot tussenkomst. Ten tijde van de voorbereiding van het project werd dit mandaat door de verzoekende partij toevertrouwd aan de heer (...), die destijds schepen was in de schoot van het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij. Tevens was voormelde heer (...) lid van het directiecomité van verzoekster tot tussenkomst. Nooit werd enig bezwaar geformuleerd tegen het voorgenomen project.

Meer zelfs, het project is in nauwe samenspraak met de vertegenwoordigers van de verzoekende partij tot stand gekomen.

Met een brief van 24 november 2004 heeft het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij laten weten aan verzoekster tot tussenkomst dat 'het beoogde project past in het gemeentelijk huisvestingsbeleid' en dat dit project conform is 'met het gemeentelijk structuurplan' (...).

Tijdens een voorbespreking in aanwezigheid van de heer schepen (...) van de verzoekende partij werden allerlei gegevens naar voren geschoven waarmee rekening diende gehouden te worden bij de opmaak van het project dat zou bestaan uit 16 à 20 éenheden (...). Zo wordt onder meer gesteld: 'Er wordt geopteerd voor gestapelde woningen (boven duplex) met elke een aparte duidelijk zichtbare inkom'. Ook werden twee mogelijke inplantingen voorzien,

waarvan een eerste bestond uit een inplanting van de eenheden ‘in een L-vorm op het terrein’ mits respect van een afstand van 8 meter t.o.v. de linker perceelsgrens. Het vergunde project voldoet aan deze gegevens.

De eerder door het schepencollege verleende verkavelingsvergunning werd ingetrokken bij besluit van 9 februari 2005 (...).

Met een fax van 13 mei 2005 vanwege het diensthoofd ruimtelijke ordening heeft de verzoekende partij haar desiderata duidelijk gemaakt aan verzoekster tot tussenkomst (...):

‘Het College van burgemeester en schepenen wenst te benadrukken dat haar voorkeur uitgaat naar het project waarbij een latere ontwikkeling van het binnengebied (Zavelstraat, Klapstraat, Kwerpsebaan) mogelijk blijft (...). Het binnengebied bevindt zich immers volledig in de woonzone (vol rode bestemming). Het zou stedenbouwkundig onverantwoord zijn een verdere ontwikkeling (privé of publiek) ervan vroegtijdig in de kiem te smoren.’

Het voorliggende project komt aan deze vereiste tegemoet door de keuze van een inplanting in L-vorm met de aanleg van een rijweg langs de linkerkant die bij een latere ontsluiting kan omgevormd worden tot een openbare weg.

In het kader van de keuze van een ontwerper heeft de heer (...) als schepenen van de verzoekende partij gezeteld in de jury. Het ontwerp van de architect die belast werd met de opmaak van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, werd weerhouden, nu dit het meest voldoet aan het programma. Specifiek met betrekking tot dit ontwerp werd gesteld in het juryverslag: ‘Het ontwerp heeft bepaalde kwaliteiten en is stedenbouwkundig aanvaardbaar’. (...)

De vertegenwoordigers van de verzoekende partij, zijnde de schepenen (...) en (...) en het diensthoofd ruimtelijke ordening, hebben deelgenomen aan de coördinatievergadering.

Op geen enkel tijdstip werd enig bezwaar geformuleerd namens de verzoekende partij. Slechts voor het eerst in het door de verzoekende partij verleende advies werden bezwaren geopperd tegen het voorliggende ontwerp.

Door het verlenen van een ongunstig advies, evenals door het instellen van een vordering tot schorsing en een annulatieberoep komt de verzoekende partij terug op een eerder ingenomen standpunt zonder dat enig nieuw element dit rechtvaardigt. Uw Raad heeft reeds beslist in een arrest nr. (...) van 22 november 2007 dat een gemeente die terugkomt op een eerdere houding die niet gerechtvaardigd wordt door een nieuw element niet over het vereiste belang beschikt om een stedenbouwkundige vergunning aan te vechten.

4. De vordering van de verzoekende partij is onontvankelijk wegens het ontbreken van het vereiste wettige belang”.

13. De verzoekende partij dupliceert in haar memorie van wederantwoord :

“1.-Verzoekende partij heeft in het inleidende verzoekschrift toegelicht dat zij getuigt van het wettelijk vereiste belang bij onderhavig geding omdat zij als gemeentelijke overheid en adviesverlenende instantie een evident materieel (cfr. het gemeentelijk patrimonium) en minstens een functioneel belang geniet bij het beroep tot nietigverklaring alsook dat zij als gemeente ook een persoonlijk belang geniet bij een beroep inzake een aangelegenheid die het gemeentelijk belang raakt.

Inzonderheid werd inzake ruimtelijke ordening toegelicht dat een gemeente doet blijken van het wettelijk vereiste belang wanneer zij opkomt ter verdediging van haar planologisch en stedenbouwkundig beleid (...).

Er werd tevens verwezen naar de rechtspraak van Uw Raad van State waarin geoordeeld werd dat een gemeente voldoende belang geniet bij het aanvechten van iedere beslissing die gevolgen heeft voor haar ruimtelijke ordening (...).

2.-Niettegenstaande verwerende partij erkent dat een gemeente een persoonlijk belang heeft bij een beroep inzake een (aan)gelegenheid die het gemeentelijk belang raakt, waarbij dan nog naar gezaghebbende rechtsleer wordt verwezen die uitdrukkelijk verwijst naar het gemeentelijk stedenbouwkundig beleid, meent zij het belang van verzoekende partij toch te kunnen betwisten door de stellingname dat niet wordt bewezen dat het beleid van verzoekende partij inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw wordt geschonden ingevolge het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.

Ook zou een (g)emeente inzake ruimtelijke ordening enkel kunnen getuigen van een 'planologisch' belang en geenszins kunnen getuigen van het wettelijk vereiste belang bij het bestrijden van individuele stedenbouwkundige vergunningen door een beroepsinstantie zoals in casu.

De exceptie van verwerende partij raakt kant noch wal nu Uw Raad van State namelijk meermaals het belang erken(d) heeft van gemeentelijke overheden in het annulatie- en schorsingscontentieux tegen stedenbouwkundige vergunningen die evidentierwijze steeds verleend werden door hiërarchisch hogere overheden. (...).

Dat in het bijzonder benevens de analoge feiten en middelen gewezen kan worden naar het arrest van Uw Raad van State inzake de (g)emeente Boom waarin eenzelfde exceptie werd verworpen (...):

'Overwegende dat de verzoekende partij uiteenzet dat de gemeente, wanneer zij opkomt ter verdediging van haar planologisch en stedenbouwkundig beleid, doet blijken van het vereiste belang;

Overwegende dat de wet aan het college van burgemeester en schepenen de bevoegdheid heeft opgedragen in eerste instantie te oordelen over een aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning; dat de gemeente alleszins doet blijken van het vereiste belang dat is gelegen in de verdediging van haar beleid inzake ruimtelijke ordening; dat de terzake door de tussenkomende partij opgeworpen exceptie niet kan worden aangenomen;'

Verwerende partij schijnt evenwel vooral uit het oog te verliezen dat een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor een omvangrijk project voor het bouwen van 14 stapelwoningen, 2 ééngezinswoningen met autostaanplaatsen en bijhorende infrastructuurwerken.

Ten overvloede verwijst verzoekende partij naar het door haar (c)ollege van burgemeester en schepenen verleende negatief advies dd. 3.10.2007 waarin ondermeer gemotiveerd werd dat het voorgestelde niet aanvaardbaar is omdat:

- Het project qua hoogte en volume niet inpasbaar is in het straatbeeld en in het landelijke karakter van de nabije omgeving;
- De bouwdichtheid niet strookt met de visie in het definitief vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Kortenbergh waarin voorzien wordt dat de woondichtheid in de Zavelstraat verlaagd wordt;
- Te weinig parkeergelegenheid voorzien wordt;
- De toegangsweg leidt tot verkeersonveiligheid;
- De reeds problematische waterhuishouding wordt verergerd;

Verzoekende partij getuigt dan van het wettelijk vereiste belang bij onderhavige procedure.

De exceptie dient dan ook verworpen".

Beoordeling

14. Een gemeente heeft een persoonlijk belang bij een beroep inzake een aangelegenheid die het gemeentelijk belang raakt. Zo doet zij inzake ruimtelijke ordening, wanneer zij opkomt ter verdediging van haar planologisch en stedenbouwkundig beleid, blijken van het wettelijk vereiste belang. De verzoekende partij beroept zich in haar inleidend verzoekschrift onder meer op het voormelde belang. De omstandigheid dat zij over de aanvraag die tot het bestreden besluit heeft geleid, een ongunstig advies (zie randnummer 7) heeft verstrekt, toont op afdoende wijze aan dat zij met haar beroep tegen het bestreden besluit opkomt ter verdediging van haar stedenbouwkundig beleid. Zij doet daardoor blijken van het rechtens vereiste belang bij haar beroep. Het betoog van de tussenkomenende partij dat de verzoekende partij vennoot is van de tussenkomenende partij, dat de verzoekende partij voor het indienen van de voormelde aanvraag een andere, gunstige houding ten aanzien van haar project heeft aangenomen, en haar project in nauwe samenspraak met vertegenwoordigers van de verzoekende partij zou zijn tot stand gekomen, doet niet anders besluiten.

De excepties zijn ongegrond.

V. Onderzoek van de middelen

Eerste middel (zaken I t.e.m. V)

Uiteenzetting van het middel

15. De verzoekende partij in de zaak I roept in haar eerste middel de schending in van “de goede ruimtelijke ordening” overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit artikel 43, §2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet) en artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), de algemene beginselen van behoorlijk bestuur inzonderheid het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel, artikel 127 van het DRO, artikel 11, §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen (hierna: het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000), en de artikelen 2 en 3 van de

wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet), alsmede de ontstentenis van de rehtens vereiste feitelijke en juridische grondslag en machtsoverschrijding,

“DOORDAT de bestreden beslissing stedenbouwkundige vergunning verleent voor het afbreken van een ééngezinswoning met bijgebouw en het bouwen van 14 stapelwoningen, 2 ééngezinswoningen met autostaanplaatsen en bijhorende infrastructuurwerken op een goed gelegen te 3070 KORTENBERG, Zavelstraat 5-13 en met als kadastrale omschrijving te Kortenberg onder de 2/ afdeling, sectie C, perceelnummers 256P, 256V, 256W;

EN DOORDAT gebouw met L-vormig grondplan aansluitend wordt ingeplant op de woning nr. 13 langs de zavelstraat en een breedte heeft van 49,50 meter, een bouwdiepte van 14,45 meter op het gelijkvloers en 12,50 meter op verdieping, 3 volwaardige woonlagen heeft met een kroonlijsthoogte van 6,70 meter en een nokhoogte van 10,90 meter;

EN DOORDAT de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening onafdoende, foutief en onredelijk gemotiveerd is;

EN DOORDAT de bestreden beslissing de in het openbaar onderzoek ingediende bezwaren onafdoende, onjuist en onredelijk weerlegt;

DOORDAT het negatief advies van het college van burgemeester en schepenen niet afdoende wordt weerlegd of tegengesproken;

TERWIJL artikel 19, laatste lid, van het besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt dat de vergunning evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven wordt zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

EN TERWIJL de in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering inhoudt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen dient te vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

EN TERWIJL artikel 4 van het voornoemde Decreet van 18 mei 1999 bepaalt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden, dat daarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar worden afgewogen en er rekening wordt gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen opdat op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit;

EN TERWIJL artikel 11 § 1 van besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen bepaalt dat de vergunningverlenende overheid zich moet uitspreken over de ingediende bezwaren en opmerkingen;

TERWIJL wanneer de overheid zich niet aansluit bij het advies, zij een niet voor de hand liggende beslissing neemt waardoor in de formele motivering moet worden vermeld om welke redenen het advies niet wordt gevolgd;

EN TERWIJL een overheid haar beslissing afdoende dient te motiveren op basis van een zorgvuldig onderzoek van de feiten en met inachtnaam van de

motieven die aanleiding hebben gegeven tot een advies van een deskundig orgaan;

EN TERWIJL Uw Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole bevoegd is na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekend appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen;

ZODAT de bestreden beslissingen de in het middel aangehaalde bepalingen schenden”.

In de toelichting bij haar middel voert de verzoekende partij in de zaak I aan wat volgt:

“1.- Het is de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouw aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit artikel 43, § 2, eerste lid Decreet Ruimtelijke Ordening waarvan artikel 19, derde lid Inrichtingsbesluit de bevestiging inhoudt van het bedoelde beginsel (...).

Artikel 19, laatste lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en gewestplannen, bepaalt namelijk dat de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp gewestplan, slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

Bij het beoordelen van de plaatselijke ordening moet de overheid allereerst rekening houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Naargelang de omvang en de aard van de aanvraag kan zij ook rekening houden met de ordening in een ruimere omgeving. Deze mag echter nooit doorslaggevend zijn en er zeker niet toe leiden dat de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten (...).

Deze beoordeling dient in concreto te geschieden (...) hetgeen ertoe leidt dat de bestreden beslissing concrete gegevens van de omgeving dient te vermelden (...).

Het Arbitragehof stelt dat daarbij dat de aanvraag in het licht van de algemene doelstellingen van artikel 4 van het Decreet van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening beoordeeld moeten worden (...).

Artikel 4 van het Decreet van 18 mei 1999 bepaalt dat:

‘De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit’.

Ook LINDEMANS stelt bij de beoordeling van vergunningen dat bij ontstentenis van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften, de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening noodgedwongen moet steunen op de algemene stedenbouwkundige normen waarnaar artikel 4 DORO impliciet verwijst (...).

Bij ontstentenis van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften is een beoordeling van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening nodig op basis van stedenbouwkundige principes die ook in de ruimtelijke ordeningsplannen terug te vinden zijn. De overheid moet op eigen gezag uitmaken of een ontwerp past in het kader van de bestemming van het gebied zoals zij die ziet op grond van de feitelijke toestand en de toekomstige ordening (...).

De overheid dient tevens na te gaan in hoeverre het ontwerp concreet in de bestaande of ontworpen omgeving kan worden geïntegreerd.

Wanneer geen concrete stedenbouwkundige voorschriften voorhanden zijn bij gebreke aan ordeningsplan of verkavelingsvergunning zoals in casu staat het de vergunningverlenende overheid die vast te stellen.

De in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering behelst dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen dient te vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het is constante rechtspraak van Uw Raad van zowel voor als na de inwerkingtreding van de Formele motiveringswet, dat wanneer een formele motivering is voorgeschreven, hetzij door de Formele motiveringswet (...), hetzij door een specifieke norm (...), dit een substantieel vormvoorschrift is.

Aan de motiveringsplicht pas voldaan wanneer de beslissing zelf duidelijk de redenen opgeeft waarop zij steunt, zodat Uw Raad van State zijn wettigheidscontrole kan uitoefenen, d.w.z. dat hij kan nagaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het betrokken besluit is kunnen komen (...).

Bij de beoordeling van een aanvraag of een beslissing gemotiveerd is conform de Wet Motivering Bestuurshandelingen, kan, in beginsel, geen rekening worden gehouden met motieven die niet in de beslissing zelf, maar, in andere stukken worden verstrekt, ongeacht of deze dateren van voor of na de bestreden beslissing. Het belangrijkste oogmerk van de motiveringsplicht is immers dat de bestuurde in de beslissing zelf de motieven moet kunnen vinden, zodat hij met kennis van zaken kan uitmaken of het aangewezen is die beslissing aan te vechten (...).

Een motivering achteraf is dus niet duldbaar. Ten aanzien van de verplichting tot formele motivering is de reden daarvan dat de betrokkene opzichtsens het formeel te motiveren besluit zelf moet kunnen inzien of het zin heeft zich tegen dat besluit op het stuk van de motieven te verweren; met de verplichting tot materiële motivering is het achteraf opgeven van motieven onverenigbaar omdat niet bewezen is dat die motieven inderdaad bij het nemen van de beslissing hebben meegespeeld (...).

Niettegenstaande Uw Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht niet vermag zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid is hij wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen (...).

De bestreden beslissing beperkt zich, wat de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening betreft, tot een onafdoende, foutieve want tegenstrijdige motivering:

‘Het project aan de Zavelstraat is aanvaardbaar binnen de ruimtelijke context en de verdichting van de dorpskern.

Het gebouw wordt gerealiseerd binnen een normaal gabarit gehanteerd binnen een woongebied, nl. twee bouwlagen met een hellend dak (maximum 50/), met een bouwdiepte van 15 meter op het gelijkvloers en van 12 meter op de verdieping, waarbij een nokhoogte van meer dan 12 meter kan gerealiseerd. De gedeeltelijke derde laag aan de linkerkant is opgebouwd binnen een bel-etagetypologie en geeft een hoekaccent aan de ontsluiting van het achterliggend gebied.

Het aantal woonlagen bedraagt maximum 2 en beantwoordt aan de richtlijnen van het gewestplan.

Aan de linkerkant van het perceel is een toegangsweg voorzien die een ontsluiting van het achterliggend binnengebied mogelijk maakt. Gelet op de mogelijkheden van dit binnengebied gelegen in woongebied aansluitend op de dorpskern is deze ontsluiting noodzakelijk. Men kan niet voorbijgaan aan, de toekomstige woonbehoeften waarbij een verdichting in de onmiddellijke dorpskern een wenselijk en noodzakelijke evolutie is.

De uitbouw van de linkervleugel, waarbij rekening houdend met de privacy van het aanpalend perceel één bouwlaag met dak is voorzien, is een aanvaardbare ontwikkeling aansluitend op de verdere ontsluiting van het binnengebied.

De terrassen op de verdieping zijn voorzien aan de straatzijde. De twee terrassen in de linkervleugels hebben ruime afstanden t.o.v. de aanpalende percelen. Het project is zo opgevat dat de normale privacy van de aanpalende percelen niet in het gedrang komt.

Voor elke woongelegenheden is een stalplaats voor de auto voorzien. Dit beantwoordt aan de normaal gehanteerde norm in de gemeente.

De gevelmaterialen sluiten aan bij het materiaalgebruik in de omgeving. Het project kadert binnen een programma van de Vlaamse Regering voor het realiseren van voldoende sociale woningen. Hierbij wordt gestreefd om in elke gemeente een voldoende aanbod te creëren en daardoor elke dorpskern een diversiteit van woontypologieën te creëren. Door zijn concept en inplanting sluit dit project aan bij bovengenoemde opties.

De voorwaarden gesteld in het advies van het college van burgemeester en schepenen hebben betrekking op burgerrechtelijke aangelegenheden of een gemeentelijk toezichtbeleid’.

Vastgesteld dient te worden dat deze beoordeling zich beperkt tot een toetsing van de aanvraag aan ‘richtlijnen’ van het gewestplan, aan ‘wat normaal gehanteerd wordt binnen het woongebied’, een ‘gemeentelijke parkeernorm’ en een ‘programma’ van de Vlaamse Regering.

Verzoekende partij zijn dergelijke richtlijnen, abstracte voorschriften, normen en programma's niet bekend.

Deze toetsingscriteria worden in de bestreden beslissing tenander niet kwalitatief omschreven.

Zogenoemde algemene normen, zoals een maximale bouwdiepte op de verdiepingen, kunnen ook niet worden toegepast als hun bestaan niet bewezen wordt (...)

In ieder geval moet elke juridische waarde worden ontzegd aan documenten die buiten het wettelijk planologisch instrumentarium vallen (...), zoals een gemeentelijk structuurplan (...), planologische studies (...) of commentaren (...).

Bovendien mogen algemene beleidsregels niet beletten dat elk geval op zijn eigen merites wordt beoordeeld (...).

De ruimtelijke ordening van een gebied kan immers alleen in plannen van aanleg worden vastgelegd, niet in verbintenissen, overeenkomsten, oenteigeningsbesluiten of abstracte richtlijnen nu alleen vastgestelde of

goedgekeurde plannen van aanleg verbindende en verordenende kracht hebben (...).

Ook omzendbrieven hebben geen enkel bindend karakter, ongeacht of ze bekendgemaakt zijn of niet (...)

Er kan enkel worden vastgesteld dat de aanvraag beoordeeld wordt zonder dat in de integrale beslissing ook maar enig concreet gegeven aangaande de bestaande ordening en bebouwing van de onmiddellijke en ruimere omgeving wordt verstrekt.

Bij gebreke hieraan kan evenmin dienstig de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld laat staan dat deze door Uw raad op haar wettigheid kan worden getoetst.

Uit de in de bestreden beslissing aangehaalde gegevens en uit de voornoemde 'beoordeling' kan namelijk niet worden besloten waarom de vergunning naar het oordeel van de vergunningverlenende overheid verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

Uit de algemene vaststellingen dat 'Het project aan de Zavelstraat is aanvaardbaar binnen de ruimtelijke context en de verdichting van de dorpskern. Het gebouw wordt gerealiseerd binnen een normaal gabarit gehanteerd binnen een woongebied, nl. twee bouwlagen met een hellend dak (maximum 50°), met een bouwdiepte van 15 meter op het gelijkvloers en van 12 meter op de verdieping, waarbij een nokhoogte van meer dan 12 meter kan gerealiseerd. De gedeeltelijke derde laag aan de linkerzijde is opgebouwd binnen een bel-etagetypologie en geeft een hoekaccent aan de ontsluiting van het achterliggend gebied. Het aantal woonlagen bedraagt maximum 2 en beantwoordt aan de richtlijnen van het gewestplan' (kan) niet zonder meer worden besloten dat de concrete aanvraag de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt.

Bovendien is de beoordeling in se tegenstrijdig nu zelfs de door de bestreden beslissing gehanteerd abstracte toetsingscriteria worden geschonden.

Alwaar namelijk de steller van de bestreden beslissing poneert dat deze een bouwdiepte van 12 meter op de verdieping voorschrijven en het aantal woonlagen beperken tot maximaal 2, wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een gebouw met een bouwdiepte van 12,15 meter op verdieping en drie woonlagen.

De beoordeling van de aanvraag aan de hand van abstracte richtlijnen en normen is dan ook in ieder geval enkel en alleen ingegeven door de manifeste strijdigheid van de aanvraag met de plaatselijk bestaande aanleg.

De omgeving van de aanvraag wordt namelijk gekenmerkt door ééngezinswoningen, meestal vrijstaand of met halfopen bebouwing met één woonlaag en verdieping onder zadeldak.

Nergens in de omgeving zijn percelen met vergelijkbare woningdichtheid terug te vinden.

Er zijn dan ook geen appartementsgebouwen aanwezig in de landelijk gebleven deelgemeente Erps-Kwerps.

Gebouwen met dergelijke massief uitzicht - de gevelbreedte van bijna 50 meter spreekt voor zich - evenmin.

De motivering van de bestreden beslissing ter hoogte van de weerlegging van de bezwaren (...) alwaar wordt gesteld dat 'in het concept is niet gekozen voor de klassieke vorm van appartementsgebouwen, maar stapelwoningen. Deze typologie betekent een verruiming van de diversiteit in het woonaanbod van de dorpskern' toont genoegzaam aan dat in de omgeving geen andere gebouwen aanwezig zijn met dergelijke typologie en omvang.

Daarbij dient nog opgemerkt dat de aanvraag zich zelfs niet situeert in de woonkern zoals ter hoogte van de beschrijving van de bouwplaats, omgeving en de aanvraag wordt erkend.

Er kan dan ook inzake de strijdigheid van de stedenbouwkundige vergunning met de goede ruimtelijke ordening dienstig verwezen worden naar de onmiddellijke omgeving van de aanvraag:

- Zavelstraat nr. 10: verkavelingsvergunning VEK/77/18 - bouwvergunning B.EK/78/102, ééngezinswoning met een woonlaag en verdieping onder dak, kroonlijsthoogte van maximaal 6 meter, breedte maximaal 3/5 van de perceelbreedte, afzonderlijke garages niet toegelaten;
- Zavelstraat 3: verkavelingsvergunning 150/V/885DD, gekoppelde eengezinswoning met een woonlaag en verdieping onder dak;
- Zavelstraat 13: gekoppelde eengezinswoning bestaande uit verschillende volumes met verschillende hoogte maar gelijke dakhelling;

Er kan inzake de goede ruimtelijke ordening ook gegrond verwezen worden naar de op 28 april 2004 voor dezelfde percelen als onderhavige stedenbouwkundige vergunning verleende verkavelingsvergunning (...).

De onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening kan tenslotte niet rechtvaardig(d) worden door de betrachting om in de dorpskernen te verdichten.

Indien de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar wenst af te wijken van de bestaande ordening van het gebied dient daartoe de geëigende procedure te worden gevolgd die al de betrokkenen voldoende waarborgen biedt met name een Ruimtelijk Uitvoeringsplan dat het Gewestplan vervangt en in stedenbouwkundige voorschriften voorziet die dergelijke verdichting (i)n afwijking van de bestaande aanleg mogelijk maakt (...).

Verzoekende partij heeft in haar Gemeentelijk Structuurplan in ieder geval niet geopteerd om de Zavelstraat te verdichten, wel integendeel moet de woondichtheid op de Zavelstraat verlaagd worden zodat landelijke woonstrips ontstaan met voldoende transparantie naar de open ruimte (...) en heeft de gemeente het voornemen om een verordening vast te stellen voor het beperken van de dichtheid van de bebouwing op deze landelijke woonstrips tot 5 woningen/ha (...).

Er werd zelfs beslist dat het woonuitbreidingsgebied Ter Gessel aan de A. De Witstraat dient aangesneden voor sociale woningbouw of groepswoningbouw (...).

De stedenbouwkundige vergunning is dan ook manifest strijdig met de goede ruimtelijke ordening en de motieven van de bestreden beslissing zijn dan ook onafdoende en foutief, minstens is beoordeling gelet de bestaande aanleg van de plaats kennelijk onredelijk.

2.- Op de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goed plaatselijke ruimtelijke ordening werd eveneens gewezen in de in het kader van het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschriften.

Het openbaar onderzoek is bedoeld om belanghebbenden de gelegenheid te geven hun bezwaren en opmerkingen te doen gelden én om de overheid de nodige gegevens te bezorgen, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen zodat de regels die verband houden met de bekendmaking van de aanvraag dan ook substantieel zijn (...).

De vergunningverlenende overheid moet zich bij gemotiveerd besluit op elk van de bezwaren en opmerkingen uitspreken in overeenstemming met art. 11. § 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Het recht van de belanghebbende om bezwaren en opmerkingen te formuleren tijdens het openbaar onderzoek brengt voor de vergunningverlenende overheid de verplichting mee om de gemaakte bezwaren en opmerkingen ernstig te onderzoeken en te beoordelen (...).

Dat de overheid haar uitspraak over de bezwaren moet motiveren, volgt ook uit de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de

uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, die de overheden verplichten om hun beslissingen formeel te motiveren, en die bovendien vereisen dat deze motivering de juiste juridische en feitelijke overwegingen vermeldt die aan de grondslag van de beslissing liggen, maar bovenal dat deze motivering afdoende is (...).

Het is duidelijk dat de vergunningsbeslissing met deze verplichtingen manifest strijdig is nu de bezwaren van de omwonenden aangaande onverenigbaarheid van de aanvraag met de bestaande aanleg van de plaats niet in concreto weerlegd word(en) maar botweg word(en) rechtvaardig(d) door abstracte richtlijnen en normen en de in casu niet dienstige aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ontleende beleids optie om te verdichten.

Het is daarbij zelfs tergend te noemen dat de bezwaren inzake de privacy menen weerleg(d) te kunnen worden door te poneren dat ‘de hoogte van inkijk normaal is voor een gebouw met een gabariet van twee bouwlagen en een dak voor een gebouw met bel-etagetypologie’ wanneer deze typologie in de omgeving niet aanwezig is.

3.- Ook het College van burgemeester en schepenen heeft in haar negatief advies dd. 3.10.2007 geoordeeld dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

In geen enkel opzicht wordt het ongunstig advies van verzoekende partij door de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar op afdoende wijze weerlegd.

Bovendien wordt geen enkele motivering aangereikt waarom in casu wordt afgeweken van de algemene en bijzondere beleidsdoelstellingen zoals vervat in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.

Zodoende wordt het zorgvuldigheidsbeginsel en de artikelen 1, 2 en 3 (van) de wet op de formele motivering dd. 29 juli 1991 geschonden.

‘Wanneer het inwinnen van advies, zoals in casu, is voorgeschreven, is dit uiteraard omdat de regelgever het noodzakelijk vindt dat de overheid terzake wordt voorgelicht door deskundigen. De overheid kan dit advies dan ook niet negeren. (...) Ook wanneer de specifieke regelgeving hierover niets vermeldt, is er uiteraard de Wet Motivering Bestuurshandelingen. Wanneer de overheid zich niet aansluit bij het advies, neemt zij een niet voor de hand liggende beslissing en moet in de formele motivering worden vermeld om welke redenen het advies niet wordt gevolgd. De motivering mag niet beperkt blijven tot een louter tegenspreken van het advies, maar men moet duidelijk maken waarom de beslissende overheid meent de argumenten waarop het advies steunt niet te moeten volgen.’ (...).

Of nog:

‘Wanneer het besluit niet de redenen aangeeft waarom het afwijkt van het advies, zal het worden vernietigd.’ (...).

En:

‘Uit de beslissing moeten de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen blijken waarom de beslissende overheid heeft gemeend het ongunstig advies van het college niet te moeten volgen’ (...)

Het door verzoekende partij uit het structuurplan genomen motief wordt door de bestreden beslissing van de hand gewezen door te stellen dat dit beleidsplan geen toetsingskader is voor vergunningsverlening terwijl zelf gesteund wordt op abstracte richtlijnen en principes als verdichting die voortvloeien uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Het middel is dan ook onmiskenbaar ernstig en gegrond”.

16.1. De verzoeker in de zaak II roept hetzelfde eerste middel in als de verzoekende partij in de zaak I, en verwijst “inzake de strijdigheid van de

stedenbouwkundige vergunning met de goede ruimtelijke ordening” naar de volgende onmiddellijke omgeving :

“-Zavelstraat 3: verkavelingsvergunning 150/V/885 DD, gekoppelde eengezinswoning woning, een woonlaag en verdieping onder dak;

-Zavelstraat 5 : ééngesinswoning in half-openbebouwing met een gelijkvloerse bouwlaag en een verdieping onder zadeldak

-Zavelstraat 13: gekoppelde eengezinswoning bestaande uit verschillende volumes met verschillende hoogte maar gelijke dakhelling;

Ook de woning van verzoekende partij zelf is een ééngesinswoning met een woonlaag en verdieping onder dak en wordt gedetermineerd door verkavelingsvergunning VEK/77/18 - bouwvergunning B.EK/78/102 welke een kroonlijsthoogte van maximaal 6 meter, een breedte maximaal 3/5 van de perceelbreedte voorschrijven en afzonderlijke garages uitsluiten (...)”.

16.2. Ook wijst de verzoeker in de zaak II er nog op dat hij het volgende heeft opgeworpen in zijn bezwaarschrift:

“Eerst werd het terrein verkaveld in 4 kavels, na de verkoop hiervan werd de verkavelingsvergunning ingetrokken. Nu wordt dit een bouwproject met 14 stapelwoningen en 2 ééngesinswoningen en met onvoldoende autostaanplaatsen.

De bouwhoogte is niet conform met de andere woningen en dit zal de privacy van de aangelanden aantasten.

Door het grotere aantal woningen dan eerst voorzien door de verkaveling, zal de drukte toenemen en door de onvoldoende voorziening van autostaanplaatsen, zullen deze geparkeerd worden langs de Zavelstraat. Door dit probleem en de bijkomende drukte van de schoolomgeving, zal het deel van de Zavelstraat tussen de Engerstraat en de Kwerpsebaan niet meer berijdbaar zijn in beide richtingen.

Hopende met deze bezwaren rekening te houden, vraag ik U de bouwplannen te herzien, gezien deze aanvulling niet past in de omgeving”.

Buiten hetgeen de verzoekende partij in de zaak I inzake de bezwaren aanvoert, stelt de verzoeker in de zaak II dienaangaande nog dat “(d)e weerlegging (...) eveneens foutief (is) nu wordt voorgehouden dat stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor een gebouw met maximum twee bouwlagen terwijl de facto het project voorziet in drie woonlagen” en dat “(d)e bespreking inzake de bezwaren op het gebied van de verkeersveiligheid en het gering aantal parkeerplaatsen (...) evenmin dienstig genoemd (kunnen) worden nu er erkend wordt dat zich problemen zullen voordoen maar dat hieraan maar verholpen moet worden door het mobiliteitsplan en de aanvraag voldoet aan de betreffende ‘norm’”.

17.1. De verzoeker in de zaak III roept hetzelfde eerste middel in als de verzoekende partij in de zaak I, en verwijst “inzake de strijdigheid van de

stedenbouwkundige vergunning met de goede ruimtelijke ordening” naar de volgende onmiddellijke omgeving :

“-Zavelstraat nr. 10: verkavelingsvergunning VEK/77/18 - bouwvergunning B.EK/78/102, ééngezinswoning met een woonlaag en verdieping onder dak, kroonlijsthoogte van maximaal 6 meter, breedte maximaal 3/5 van de perceelbreedte, afzonderlijke garages niet toegelaten;

-Zavelstraat 3: verkavelingsvergunning 150/V/885 DD, gekoppelde eengezinswoning (...), een bouwlaag en verdieping onder dak;

-Zavelstraat 5: een ééngezinswoning in half-openbebouwing met een gelijkvloerse bouwlaag en een verdieping onder zadeldak.

Ook de woning van verzoekende partij (...) is een ééngezinswoning met gedifferentieerde gevelopbouw maar waarvan de kroonlijsthoogte en nokhoogte substantieel lager zijn dan deze van het voorwerp van de stedenbouwkundige vergunning (zie terzake plan 1/5 profiel AA) en maximaal twee woonlagen bevat”.

17.2. Ook wijst de verzoeker in de zaak III er nog op dat hij het volgende heeft opgeworpen in zijn bezwaarschrift:

“(...)Vooreerst wensen wij te benadrukken dat onze bezwaren niet gericht zijn op het voorkomen van een bebouwing op dit perceel, noch op het voorkomen van een aanbouw aan onze woning, noch tegen het feit dat het om sociale huisvesting gaat.

1.) Ons voornaamste bezwaar bestaat erin dat de geplande bebouwing (appartementen, in dit geval omfloerst ‘stapelwoningen’ genoemd), de bouwdichtheid (één grote blok van 7 stapelwoningen zonder ruimte tussen) en de bouwstijl absoluut niet past bij de rest van de straat en in de dorpskern van Erps-Kwerps die op deze plaats nu toch nog ‘landelijk’ kan genoemd worden.

De rest van de straat bestaat namelijk uit éénsgesinswoningen, meestal vrijstaand of met halfopen bebouwing. Door het groen tussen de huizen, blijft het gevoel in een dorp te leven. In tegenstelling tot Kortenberg, Zaventem etc. is men er tot nu toe zo in geslaagd om de dorpskern van Erps-Kwerps zijn landelijk karakter te laten behouden..

De bewoners van de Zavelstraat hebben er voor gekozen om in een dergelijke open, landelijke, groene straat te gaan/blijven wonen. Op de grond in kwestie bevond zich nu een oude boerderij met een stuk land. Door de vorige burgemeester werd deze boerderij zelfs als ‘typisch’ en ‘historisch belangrijk’ genoemd.

Het stelt ons allen dan ook ten zeerste teleur dat het huidige bestuur zou toelaten dat deze aangename omgeving nu ontsierd zou worden door een groot aaneensluitend blok ‘stapelwoningen’.

2.) Het bouwen van appartementen op dit stuk grond zal een precedent worden om de andere vrijliggende kavels van de Zavelstraat en omliggende straten ook te mogen volbouwen met appartementen. Dit leidt tot te vermijden lintbebouwing en zal alle inspanningen om onze ‘dorps-’kern te behouden, teniet doen.

3.) Dergelijke bouwdichtheid past niet in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GROS) van Kortenberg, waarin ondermeer gesteld wordt dat ‘de woondichtheid op o.a. de Zavelstraat verlaagd moet worden zodat landelijke woonstrips ontstaan met voldoende transparantie naar de open ruimte’(...). Verderop is zelfs sprake van een verordening voor het beperken van de

densiteit van de bebouwing op de landelijke woonstrips, waaronder de Zavelstraat, tot 5 woningen/ha (...).

4.) De Zavelstraat is een -relatief drukke- verbindingsweg met de omliggende gemeenten. De ruimte tussen de woningen zorgt er nu voor dat wagens niet op straat geparkeerd moeten worden, wat de doorgang en de verkeersveiligheid bevordert. Door het ontbreken van parkeergelegenheid aan/tussen de woningen zullen er meer wagens op straat geparkeerd worden en zodoende het doorgaande verkeer bemoeilijken en de risico's op ongelukken vergroten.

5.) Door de nabijgelegen kleuter- en basisschool (Mater Dei) zijn er nu al veel parkeerproblemen op het lagere gedeelte van de Zavelstraat op bepaalde uren. Het bouwen van woningen voor 16 gezinnen, met waarschijnlijk minstens 16 bijkomende wagens zal dit nog verergeren. Het feit dat er achteraan parkeergelegenheid voorzien is, zal ons inzien hier niet veel aan verhelpen. De bewoners zullen vaak hun wagen vóór de deur parkeren.

6.) De bebouwing, de toename van het verkeer en nog bijkomend de aanleg van een nieuwe straat (of in eerste instantie een toegangsweg naar de parking) zal het risico voor de schoolgaande kinderen die deze weg te voet of met de fiets doen nog verhogen. Dit zorgt voor nog een bijkomende oversteekplaats op enkele meters van de school!

7.) Door later de straat door te trekken en het achterliggende binnengebied verder te verkavelen, zal er ook een verhoogd risico zijn voor de veiligheid van de leden van de jeugdbeweging wiens lokalen en speelterreinen zich dan ineens midden in een verkaveling en naast een straat zullen bevinden, met alle gevolgen vandien.

Bezwaren en opmerkingen m.b.t. de aanbouw aan onze woning (Zavelstraat 13):

8.) De plannen zijn niet correct wat betreft onze woning :

- er wordt niet aangebouwd aan een garage, maar aan het woonhuis zelf (Keuken, wasplaats en badkamer).
- onze woning is niet zo lang (diep, geen 15 of 16m!) als aangegeven op het plan
- achteraan in onze tuin is een bebouwing aangegeven die er niet staat
- onze schouw op de 'gemeenschappelijke' muur staat niet aangegeven op het plan, alhoewel dit essentieel is

9.) Er dient rekening gehouden te worden met een schouw op de aangrenzende muur van onze woning. Deze wordt gebruikt voor de afvoer van gassen en moet dus voldoende kunnen 'trekken'. Het aanbouwen van een muur die ongeveer 5m hoger zal dit ten sterkste bemoeilijken en zorgen voor risico's van CO- vergiftiging.

10.) Op de plannen is de kroonlijsthoogte niet duidelijk aangegeven. Het lijkt dat deze hoger begint dan de kroonlijsthoogte van het hoogste gedeelte van ons huis (+ 64cm of + 1,57m? - 7m40 ipv 6.65 m?). In ieder geval is de kroonlijsthoogte veel hoger dan het naastliggende gedeelte (m?).

11.) Wij zijn van mening dat de aanbouw van hogere appartementen aan het lagere gedeelte van onze woning storend voor het uitzicht en niet esthetisch zal zijn, hierdoor zal de waarde van onze woning dalen.

12.) Het plat dak achteraan mag niet omgevormd kunnen worden tot een terras... (?)

13.) Omwille van reeds aangehaalde argumenten, pleiten wij voor het voorzien van parkeergelegenheid aan de huizen zelf. Indien er toch een gemeenschappelijke parking achteraan komt, moeten er voldoende maatregelen getroffen worden zodat we in onze tuin en onze woning geen hinder (lawaai, geur,...) van de parking (12 wagens!) zullen ondervinden.

14.) Er dienen voldoende maatregelen genomen te worden om diverse problemen voor onze woning te voorkomen die de werken voor de afbraak, bouw of de infrastructuur met zich zouden meebrengen. Alle kosten verbonden aan het voorkomen van deze risico's of het herstellen ervan moeten door de bouwheer gedragen worden.

Verder hebben wij nog de volgende andere bemerkingen m.b.t. dit dossier:

13.) Is het wel wettelijk correct dat een stuk grond dat eerst voor verkaveling en te koop aangeboden werd voor de bouw van enkele éénsgesinswoningen, met recht van hoger bod opgekocht werd door Elk zijn Huis, dat dan de toelating krijgt om 14 stapelwoningen en 2 éénsgesinswoningen op hetzelfde oppervlakte te bouwen (zonder verkavelingsaanvraag)? Werd Elk Zijn Huis op deze manier niet bevoordeeld t.o.v. van andere eventuele kopers?

14.) De vraag is of er nog nood is aan bijkomende sociale huurwoningen in Kortenberg (volgens het GROS p.135 wordt gesteld van NIET).

15.) De affiche voor aankondiging van dit openbaar onderzoek, dat op voorhand toch al voor heel wat onrust gezorgd had in de buurt - aangezien de meeste buurtbewoners bezwaren hebben tegen de bouw van één groot blok appartementen op deze plaats- werd onvoldoende zichtbaar opgehangen. (slechts één affiche, aan de poort van het af te breken gebouw iets achterin, niet onmiddellijk zichtbaar vanop straat, achter materiaal van de firma die de gasleiding kwam vernieuwen...). De affiche is bovendien in plastic verpakt, zodat het niet onmiddellijk opvalt dat het om een gele affiche van openbaar onderzoek gaat.

Samengevat maken wij bezwaar tegen het feit dat er één groot blok, relatief hoge appartementen wordt gebouwd op dit stuk grond omdat dit niet past in het straatbeeld en de landelijkheid van de dorpskern van Erps- Kwerps in gevaar brengt. Het ontbreken van parkeeruimte aan de woningen zal leiden tot verkeershinder, parkeerproblemen en risico's voor schoolgaande kinderen en de jeugdbeweging.

Wij vragen om de bouwplannen te herzien en een meer in het straatbeeld passend bebouwing te voorzien, bijvoorbeeld telkens twee gekoppelde eensgesinswoningen met (parkeer-) ruimte tussen, alsook groenelementen.

Wij pleiten ook om alle voor- en nadelen van de parking achteraan en de aanleg van een nieuwe straat naast een bestaande voetweg goed te onderzoeken.

(...)"

Buiten hetgeen de verzoekende partij in de zaak I inzake de bezwaren aanvoert, stelt de verzoeker in de zaak III dienaangaande nog dat "(d)e bespreking inzake de bezwaren op het gebied van de verkeersveiligheid (...) evenmin dienstig (kunnen) genoemd worden nu er erkend wordt dat zich problemen zullen voordoen maar dat hieraan maar verholpen moet worden door het mobiliteitsplan", dat zijn bezwaren met betrekking tot de juistheid van de aanvraag, inzonderheid wat de weergave van zijn eigen woning op de plannen betreft, niet worden behandeld, en dat "(o)ok het bezwaar aangaande de inplanting van de parking voor maar liefst 12 stelplaatsen in de achteruitbouwstrook (niet wordt) besproken".

18.1. De verzoeker in de zaak IV roept hetzelfde eerste middel in als de verzoekende partij in de zaak I, en verwijst "inzake de strijdigheid van de

stedenbouwkundige vergunning met de goede ruimtelijke ordening” naar de volgende onmiddellijke omgeving :

“-Zavelstraat nr. 10: verkavelingsvergunning VEK/77/18 - bouwvergunning B.EK/78/102, ééngezinswoning met een woonlaag en verdieping onder dak, kroonlijsthoogte van maximaal 6 meter, breedte maximaal 3/5 van de perceelbreedte, afzonderlijke garages niet toegelaten;

-Zavelstraat 5: verkavelingsvergunning 150/V/885 DD, gekoppelde eengezinswoning (...), een bouwlaag en verdieping onder dak;

-Zavelstraat 13: gekoppelde eengezinswoning bestaande uit verschillende volumes met verschillende hoogte maar gelijke dakhelling;

Ook de woning van verzoekende partij zelf is een ééngezinswoning uit verschillende volumes met een gelijkvloerse bouwlaag en een verdieping onder zadeldak”.

18.2. Ook wijst de verzoeker in zaak IV er nog op dat hij het volgende heeft opgeworpen in zijn bezwaarschrift:

“1.In de eerste plaats een verkaveling werd aangekondigd voor het bouwen van enkele eengezinswoningen. Dit werd zonder nieuwe officiële aankondiging zomaar veranderd.

2.Uit oogpunt van ons woongenot, het in stand houden van de waarde van de woningen, aantasting van de samenhang van de bebouwing in de omgeving, maken wij bezwaar tegen deze op handen zijnde wijziging van het bestemmingsplan. Op deze plaats zouden 4 eengezinswoningen toegestaan zijn en daar willen wij de gemeente aan houden.

3.Er te weinig parkeerplaatsen zijn ten opzichte van het aantal bewoners in de straat. Als er te weinig parkeerplaatsen zijn, zullen bewoners, bezoekers, maar ook klanten van onder andere Kapsalon en onze krantenwinkel hun auto of vrachtwagen op een onveilige of minder veilige manier parkeren. Dat zorgt voor onveilige situaties en zal ook tevens de economische situatie van onze winkel in gevaar brengen. Er is nu al overlast van parkeerproblemen door mensen die hun kinderen moeten afhalen op school. In de Engerstraat voor de school is parkeren niet toegelaten, daardoor staan de auto's in de Zavelstraat.

4.De voorziene parking achteraan het gebouw is onvoldoende en zal leiden tot het parkeren van auto's vooraan op straat, wat meer verkeersellende en risico voor schoolgaande kinderen zal veroorzaken. De privaatparking van de winkel en kapsalon wordt nu reeds dikwijls gebruikt door de bezoekers en ouders van de school zonder dat ze naar de winkel of kapsalon komen. Dit brengt weerom de economische situatie van de winkel in gevaar!!!!

5.WIJ DRINGEN AAN OPDAT U GEACHTE HEER BURGEMEESTER ONS EEN BEZOEK BRENGT OP WOENSDAG 10 MIN. VOOR 12UUR OM VAST TE STELLEN DAT ER NU AL OVERLAST IS IN ONZE STRAAT DOOR DE SCHOOL!!!!!!!!!!

6.Wij hebben nota genomen van de belofte die werd gedaan tijdens de vergadering dat in geen enkel geval de straat afgesloten wordt.

7.Alsmede de belofte dat de grote kraan en materialen op de werf zelf zullen vertoeven achteraan en zeker niet op straat”.

Buiten hetgeen de verzoekende partij in de zaak I inzake de bezwaren aanvoert, stelt de verzoeker in de zaak IV dienaangaande nog - net zoals de verzoeker in de zaak II - dat “(d)e bespreking inzake de bezwaren op het gebied

van de verkeersveiligheid en het gering aantal parkeerplaatsen (...) evenmin dienstig genoemd (kunnen) worden nu er erkend wordt dat zich problemen zullen voordoen maar dat hieraan maar verholpen moet worden door het mobiliteitsplan en de aanvraag voldoet aan de betreffende ‘norm’ ”.

19.1. De verzoekster in de zaak V roept hetzelfde eerste middel in als de verzoekende partij in de zaak I, en wijst er “inzake de strijdigheid van de stedenbouwkundige vergunning met de goede ruimtelijke ordening” nog op dat haar woning zelf “een ééngezinswoning in half-openbebouwing (is) met een gelijkvloerse bouwlaag en een verdieping onder zadeldak”.

19.2. Ook wijst de verzoekster in de zaak V er nog op dat zij het volgende heeft opgeworpen in haar bezwaarschrift:

“Hierbij dienen ondergetekenden de volgende bezwaren en opmerkingen in bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor bovenstaand dossier, het afbreken van een eengezinswoning met bijgebouw en het bouwen van 14 stapelwoningen, 2 eengezinswoningen met autostaanplaatsen en bijhorende infrastructuurwerken van Elk zijn Huis.

Wij willen wel benadrukken dat onze bezwaren niet gericht zijn tegen een bebouwing op dit perceel of het aanbouwen aan woning nr. 13 of het feit dat het om sociale huisvesting gaat. Onze bezwaren zijn vooral gericht tegen een bebouwing van één grote blok/hoog appartementsgebouw.

Onze persoonlijke bezwaren tegen het plan:

1. Vermits de straat op het einde daalt, hebben we in het verleden al regelmatig wateroverlast gehad omdat de riolering niet kan volgen. Eenmaal is de brandweer moeten komen omdat de tuin en de woning volledig onder water stond. Zij hebben toen vastgesteld dat de riolering niet kon volgen. Nu stellen wij ons de vraag wat er zal gebeuren als er vlakbij 14 stapelwoningen en 2 eengezinswoningen zullen bijkomen. Hoe gaat de riolering dan alles kunnen blijven verwerken?
2. Het bouwen van een dergelijk hoog gebouw, zal voor ons een serieuze aantasting van onze privacy zijn. We zijn er wel van bewust dat er iets kon gebouwd worden, maar een normale eengezinswoning, volgens stijl en hoogte van onze andere huizen in de straat, zou geen dergelijke inkijk geven. Met het plan zoals het voorzien is, is er volledige inkijk in de slaapkamer en tuin, vooral vanuit de stapelwoningen die hun keuken/living aan de zijkant hebben en vanuit eengezinswoningen 1^e en 2^e verdieping.
3. Verder vrezen we dat we eveneens in de slaapkamer hinder ondervinden van de uitlaatgassen van de wagens die zullen parkeren in de staanplaatsen aan de zijkant en de wagens die langs de oprit naar achter rijden. Ons raam staat altijd open.
4. Naast de voetweg komt met het huidige plan een inrit/openbare weg met verlichting. Door dit licht, en uiteraard ook het lawaai van de in- en uitrijdende en parkerende auto's, zullen 's nachts een serieuze hinder zijn en de nachtrust zeker niet bevorderen.
5. Tot slot willen we ook nog opmerken dat de straat ter hoogte van onze woning al druk genoeg is. Door de drukte van de klanten/leveranciers

van de krantenwinkel en kapsalon en de school die ook dichtbij gelegen is, is het voor ons al heel moeilijk om tijdens de ochtend- en avondspits vanop onze inrit weg te rijden. Het bekomen van minstens een 16-tal wagens in de nabijgelegen omtrek, zal dit zeker niet bevorderen.

Wij willen nogmaals de aandacht vestigen op het feit dat bovenstaande bezwaren aangetekend worden tegen het huidige plan en dat deze zeker niet van toepassing zijn tegen het bouwen van gewone eengezinswoningen. Mogen we u daarom vragen om de huidige plannen te herzien en een meer aangepaste bebouwing te voorzien en aandacht te schenken aan de problematiek die de aanleg van de inrit/nieuwe straat zal veroorzaken”.

Buiten hetgeen de verzoekende partij in de zaak I inzake de bezwaren aanvoert, stelt de verzoekster in de zaak V dienaangaande nog dat “(h)et bezwaar van verzoekende partij met betrekking tot de ontworpen wegenis (...) zelfs niet eens (wordt) aangesneden” en dat “(n)ochtans (...) een wegenis met publiek karakter onmiddellijk aan de perceelsgrens van verzoekende partij en op amper 4 meter van de zijgevel van de woning (zal) worden aangelegd”.

Beoordeling

20. Voor het gebied, waarin het betrokken project is gelegen, bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het project is evenmin gelegen binnen een vergunde verkaveling. In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit het toentertijd geldende artikel 43, §2, eerste lid van het gecoördineerde decreet, en dat eveneens uitdrukkelijk is opgenomen in artikel 19, derde lid van het inrichtingsbesluit.

De artikelen 2 en 3 van de motiveringswet bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn. Uit deze bepalingen volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke ordening. De Raad van State mag zijn

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

Overeenkomstig artikel 11, §1 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 spreekt de vergunningverlenende overheid zich uit over de ingediende bezwaren en opmerkingen.

Het toentertijd geldende artikel 4 DRO bepaalde:

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

21. Om te voldoen aan de op hem rustende motiveringsverplichting volstaat het dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als orgaan van het actief bestuur in zijn besluit over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermeldt die de afgifte van de gevraagde vergunning verantwoorden. Hij dient daarbij niet uitdrukkelijk te antwoorden op alle elementen die zijn aangebracht in voorafgaande adviezen, in casu het ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen.

Uit de hiervoor geciteerde motivering van het bestreden besluit (zie randnummer 8) blijkt dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de ingediende bezwaren afdoende heeft beantwoord en in het bestreden besluit concreet de redenen heeft vermeld waarom het aangevraagde project op die plaats aanvaardbaar is binnen de ruimtelijke context van de omgeving, en in zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de kenmerken van de onmiddellijke omgeving én de inhoud van de ingediende bezwaarschriften heeft betrokken. Zo wordt onder meer vastgesteld dat “het gebouw wordt gerealiseerd binnen een normaal gabarit gehanteerd binnen een woongebied, nl. twee bouwlagen met een hellend dak (maximum 50/), met een bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en van 12m op de verdieping, waarbij een nokhoogte van meer dan 12 m kan

gerealiseerd”, dat “de gedeeltelijke derde laag aan de linkerzijde is opgebouwd binnen een bel-etagetypologie en een hoekaccent geeft aan de ontsluiting van het achterliggend gebied”, dat “aan deze zijde (...) een minimum afstand van 8m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens (is) voorzien”, dat “aansluitend op een dorpskern (...) een beperkte derde laag, met voldoende afstand t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens, binnen deze typologie aanvaardbaar (is)”, dat “het verschil in kroonlijsthoogte, gemeten op de bouwlijn, van 60 cm met het aanpalend gebouw (...) minimaal (is) en een normaal gegeven”, dat “de terrassen op de verdieping zijn voorzien aan de straatzijde”, dat “de twee terrassen in de linkervleugel (...) ruime afstanden t.o.v. de aanpalende percelen (hebben)” en dat “het project (...) zo (is) opgevat dat de normale privacy van de aanpalende percelen niet in het gedrang komt”. Met betrekking tot de terrassen wordt onder meer gesteld dat zij “ongeveer 10m verwijderd (zijn) van de linker perceelsgrens, ongeveer 25m van de achterste perceelsgrens en meer dan 40m van de rechter perceelsgrens”, dat “de hoogte van de inkijk (...) normaal (is) voor een gebouw met een gabariet van twee bouwlagen en een dak of voor een gebouw met bel-etagetypologie”. Terzake de aangevoerde verkeersproblematiek word in het bestreden besluit onder meer gesteld dat “(er) in totaal 14 autostaanplaatsen (zijn) voorzien, nl. één per woongelegenheid”, dat “de ligging van het project in de onmiddellijke omgeving van de dorpskern (...) een ontlasting van de verkeersdruk (bewerkstelligt), omdat een aantal belangrijke gemeenschapsvoorzieningen op loopafstand bereikbaar zijn”.

De verzoekende partijen verschillen wel van mening met de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar over de inpasbaarheid van het project op de betrokken locatie, maar brengen geen afdoende elementen aan waaruit zou kunnen blijken dat de beoordeling door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is gesteund op onjuiste feitenvinding of, gelet op de aard en de omvang van het project en de ligging ervan in de onmiddellijke nabijheid van de dorpskern, kennelijk onredelijk is.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel (zaken I t.e.m. V)

Uiteenzetting van het middel

22. De verzoekende partijen roepen in een tweede middel de schending in van artikel 127 DRO en voeren de ontstentenis aan van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag alsook machtsoverschrijding,

“DOORDAT de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning uitgaat van de CVBA ELK ZIJN HUIS;

EN DOORDAT de bestreden beslissing met toepassing van artikel 127 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening werd getroffen door de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar;

EN DOORDAT artikel 127 van het Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt dat als de aanvrager een publiekrechtelijke rechtspersoon is of wanneer de aanvraag betrekking heeft op werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang die zo aangewezen zijn overeenkomstig artikel 103, de aanvraag wordt ingediend bij en de beslissing wordt genomen door de Vlaamse regering of de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar;

TERWIJL de CVBA ELK ZIJN HUIS geen publiekrechtelijke rechtspersoon is;

EN TERWIJL de aanvraag geen betrekking heeft op werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang die zo aangewezen zijn overeenkomstig artikel 103 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;

ZODAT de bepalingen en beginselen ter hoogte van het middel geschonden zijn.

Toelichting bij het middel

1 . - Artikel 127, § 1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening luidt:

‘§ 1. Als de aanvrager een publiekrechtelijke rechtspersoon is of wanneer de aanvraag betrekking heeft op werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang die zo aangewezen zijn overeenkomstig artikel 103, wordt de aanvraag ingediend bij en wordt de beslissing genomen door de Vlaamse regering of de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar, die beslist binnen 90 dagen na ontvangst van de aanvraag, tenzij het gaat over een aanvraag zoals beschreven in artikel 103, § 1, tweede lid, of over een aanvraag die in toepassing van artikel 104 onderworpen is aan milieu-effectrapportering.

Het college van burgemeester en schepenen brengt vooraf advies uit binnen 30 dagen na ontvangst van de adviesvraag, tenzij de aanvraag van de gemeente uitgaat. Wordt deze termijn niet in acht genomen, dan kan aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. Indien over de aanvraag een openbaar onderzoek moet georganiseerd worden, dan gaat de adviestermin in op de veertiende dag van het openbaar onderzoek.

De Vlaamse regering kan de nadere procedureregels vaststellen inzake de indiening en behandeling van de aanvraag. Ze kan, in afwijking van de bepaling van het eerste lid, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar machtigen de aanvragen te behandelen die overeenkomstig het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, niet onderworpen zijn aan milieueffectrapportage of die, op basis van een door de Vlaamse Regering vastgestelde lijst, in aanmerking komen voor een gemotiveerd verzoek tot ontheffing ervan.’

2.- Luidens de Parlementaire voorbereidingen was onderhavige regeling geïnspireerd door artikel 46 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (...).

De ratio bestond eruit te vermijden dat hogere overheidsinstanties voor het verkrijgen van een vergunning afhankelijk zouden zijn van het college van burgemeester en schepenen of dat schepencolleges van verschillende gemeenten tegenstrijdige beslissingen zouden nemen (...).

Daar waar onder de stedenbouwwet en het coördinatiedecreet aanvragen die uitgingen van ‘publiekrechtelijke rechtspersonen’ evenmin behandeld werden door het College van burgemeester en schepenen maar wel door de

gemachtigde ambtenaar of de Vlaamse Regering (art. 48 Stedenbouwwet en art. 46 Coördinatiedecreet) werd evenwel eerst uitgegaan van een limitatieve lijst vastgesteld in het Koninklijk Besluit van 22 juni 1971 tot bepaling van de publiekrechtelijke personen voor wie de bouw- en verkavelingsvergunningen worden afgegeven door de gemachtigde ambtenaar, de vorm waarin deze zijn beslissingen neemt, en de behandeling van de aanvragen tot verkavelingsvergunning.

Na wijziging middels het Besluit van de Vlaamse Executieve van 5 november 1986 was de toepassing niet meer beperkt tot een lijst overheden maar werd het begrip 'publiekrechtelijke rechtspersoon' op onbepaalde wijze gedefinieerd als 'rechtspersonen met een publiekrechtelijk statuut' (...).

Het vermeld Koninklijk Besluit van 22 juni 1971 werd evenwel opgeheven bij artikel 12 §3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen (B.S., 20 mei 2000) zodat thans dient teruggegrepen naar de oorspronkelijke bedoeling van de decreetgever met name dat de aanvraag dient uit te gaan van hogere overheidsinstanties.

De aanvrager, CVBA ELK ZIJN HUIS kan bezwaarlijk een hogere overheidsinstantie genoemd worden.

In de Omzendbrief van 26 november 1986 (B.S., 24 december 1986) worden de door de gemeentelijke organen opgerichte sociale huisvestingsmaatschappijen tenander niet vermeld noch kan door een Omzendbrief de ratio legis van het Decreet worden uitgebreid.

Sociale woningmaatschappijen zijn tenander geen publiekrechtelijke rechtspersonen.

Voor een omschrijving van publiekrechtelijke rechtspersonen kan verwezen worden naar de door MAST vooropgestelde definitie waarop de vermelde omzendbrief gestoeld was (...):

'Publiekrechtelijke rechtspersonen zijn die welke opgericht werden met het oog op de behartiging van algemene belangen en die daartoe over bijzondere prerogatieven beschikken.'

Daar waar in het verleden anders werd geoordeeld zijn sociale huisvestingsmaatschappijen thans geen publiekrechtelijke rechtspersonen meer omdat zij niet beschikken over deze 'bijzondere prerogatieven' cq. het openbaar gezag.

Het Hof van Cassatie was sindsdien namelijk van oordeel in het kader van een door een aan onderhavige aanvrager gelijkaardige sociale huisvestingsmaatschappij ingesteld Cassatieberoep dat gericht was tegen een arrest van Uw Raad dd. 6 mei 2004 (...):

'Dat instellingen opgericht of erkend door de federale overheid, de overheid van de gemeenschappen en gewesten, de provincies of gemeenten, die belast zijn met een openbare dienst en niet behoren tot de rechterlijke of wetgevende macht, in beginsel administratieve overheden zijn, in zoverre hun werking door de overheid wordt bepaald en gecontroleerd en zij beslissingen kunnen nemen die derden binden ;

Dat een vennootschap, die, ook al is zij opgericht door een administratieve overheid en ook al is zij onderworpen aan de controle van de overheid, geen beslissingen kan nemen die derden kunnen binden, niet de aard heeft van een administratieve overheid; dat hiervoor niet terzake doet dat haar een taak van algemeen belang wordt toevertrouwd;

Overwegende dat artikel 84 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna: Vlaamse Wooncode) bepaalt dat de sociale huisvestingsmaatschappijen, zonder enig uitdrukkelijk beding, onder bepaalde voorwaarden die door het decreet worden opgelegd over een recht van wederinkoop beschikken of, wanneer zij geen gebruik maken van dit recht, recht hebben een vergoeding te vorderen;

Dat, overeenkomstig artikel 85 van de Vlaamse Wooncode, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen de in het decreet bepaalde voorwaarden beschikken over een recht van voorkoop op de in het artikel bedoelde woningen;

Dat, overeenkomstig artikel 90 van de Vlaamse Wooncode, een sociale woonorganisatie, met uitzondering van een huurdersorganisatie, onder de voorwaarden vermeld in dit artikel, van rechtswege een sociaal beheersrecht verkrijgt op de in het artikel aangeduide woningen ; dat dit recht erin bestaat dat de woonorganisatie, voor een in het decreet beperkte termijn, de bevoegdheid krijgt om de woning voorlopig te beheren, met inbegrip van de bevoegdheid om de woning te verhuren ;

Dat uit deze artikelen enkel blijkt dat de decreetgever onder bepaalde voorwaarden aan de sociale huisvestingsmaatschappij rechten toekent opzichts derden ; dat uit deze artikelen niet kan worden afgeleid dat aan de sociale huisvestingsmaatschappijen een beslissingsbevoegdheid wordt verleend om beslissingen te nemen die derden binden;

Dat eiseres aldus geen administratieve overheid is in de zin van artikel 14, § 1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Dat het arrest dat anders beslist, niet naar recht is verantwoord; Dat het onderdeel gegrond is;

A fortiori kan de CVBA ELK ZIJN HUIS niet als een publiekrechtelijke rechtspersoon worden gekwalificeerd nu op het maatschappelijk kapitaal slechts ten belope van 6.880 aandelen op een totaal van 13.770 aandelen werd ingeschreven door publiekrechtelijke rechtspersonen i.c. het Vlaamse Gewest, enkele Gemeenten en OCMW's (...).

De aanvrager is een zuiver privaatrechtelijke rechtspersoon.

3.- Omdat onderhavige aanvraag evenmin betrekking heeft op de in uitvoering van artikel 103 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse bouwmeester vastgestelde limitatieve lijst werden de bepaling en het beginsel opgeworpen ter hoogte van het middel geschonden.

Het middel is ernstig en gegrond”.

Beoordeling

23. Het toentertijd geldende artikel 127, §1, eerste lid DRO bepaalde wat volgt:

“Als de aanvrager een publiekrechtelijke rechtspersoon is of wanneer de aanvraag betrekking heeft op werken, handelingen of wijzigingen van algemeen belang die zo aangewezen zijn overeenkomstig artikel 103, wordt de aanvraag ingediend bij en wordt de beslissing genomen door de Vlaamse regering of de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar, die beslist binnen 90 dagen na ontvangst van de aanvraag, tenzij het gaat over een aanvraag zoals beschreven in artikel 103, §1, tweede lid, of over een aanvraag die in toepassing van artikel 104 onderworpen is aan milieu-effectrapportering”.

Uit die bepaling blijkt dat de Vlaamse regering of de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar de stedenbouwkundige vergunningen moet afleveren indien de aanvrager een publiekrechtelijke rechtspersoon is ofwel indien de aanvraag betrekking heeft op werken, handelingen of wijzigingen van algemeen

belang die zo aangewezen zijn overeenkomstig artikel 103. Het volstaat dat de aanvraag valt onder de toepassing van één van de in het voormelde artikel opgesomde gevallen opdat de stedenbouwkundige vergunning dient te worden afgeleverd door de Vlaamse regering of de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar.

24. Het standpunt van de verzoekende partijen dat om te vallen onder de toepassing van artikel 127, §1, eerste lid DRO de aanvraag dient uit te gaan van een “hogere overheidsinstantie” vindt geen steun in het decreet, dat toentertijd uitdrukkelijk bepaalde dat het gaat om aanvragen van een “publiekrechtelijke rechtspersoon”.

Een “publiekrechtelijke rechtspersoon” is een rechtspersoon die werd opgericht met het oog op de behartiging van algemene belangen en die daartoe over bijzondere prerogatieven beschikt. Het is daarbij niet vereist dat deze rechtspersoon een administratieve overheid is in de zin van artikel 14 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

Een sociale huisvestingsmaatschappij zoals de tussenkomende partij kan als publiekrechtelijke rechtspersoon worden gekwalificeerd, aangezien zij werd opgericht met het oog op het vervullen van een taak van algemeen belang en daartoe over bijzondere bevoegdheden beschikt zoals voorkooprecht, wederinkooprecht en sociaal beheersrecht.

Dat, zoals de verzoekende partijen het in hun respectieve memories van wederantwoord en laatste memories stellen, op het maatschappelijk kapitaal van de tussenkomende partij slechts ten belope van 6.880 aandelen op een totaal van 13.770 aandelen, zijnde dus net niet de helft van de aandelen, werd ingeschreven door publiekrechtelijke rechtspersonen (i.c. het Vlaamse gewest, enkele gemeenten en ocmw’s), doet geen afbreuk aan hetgeen voorafgaat.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel (zaken I t.e.m. V)

Uiteenzetting van het middel

25. De verzoekende partijen roepen in een derde middel de schending in van de artikelen 2 en 42 van het gemeentedecreet van 15 juli 2005 (hierna: gemeentedecreet), en de artikelen 27, 28 en 28bis van de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen (hierna: wet op de buurtwegen), alsook voeren zij machtsoverschrijding aan,

“DOORDAT de bestreden beslissing stedenbouwkundige vergunning verleend voor bijhorende infrastructuurwerken;

EN DOORDAT deze werken de aanleg betreffen van een rijweg met parkeerplaatsen, bijhorende rioleringswerken en groenaanplantingen;

EN DOORDAT deze wegenis een openbare wegenis is;

EN DOORDAT besluiten over de aanleg van een gemeentewegenis behoort tot de exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad;

EN DOORDAT een beslissing terzake noodzakelijk moet voorafgaan aan de afgifte van een bouwvergunning waarin de aanleg van wegenis die een openbare of quasi- openbare bestemming kunnen krijgen wordt afgegeven;

EN DOORDAT alvorens een nieuwe weg kan worden geopend, de rooilijnen daarvan moeten worden vastgesteld;

EN DOORDAT de wegenis gedeeltelijk de bedding van voetweg nr. 60 raakt;

EN DOORDAT een procedure tot wijziging van het tracé van voetweg nr. 60 noodzakelijk is alvorens stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden;

TERWIJL de gemeenteraad van verzoekende partij nooit verzocht werd een beslissing omtrent de wegen te nemen;

EN TERWIJL de gemeenteraad van verzoekende partij geen beslissing omtrent de wegen heeft genomen;

EN TERWIJL het college van burgemeester en schepenen nooit verzocht werd de rooilijnen van de wegenis vast te stellen;

EN TERWIJL het college van burgemeester en schepenen geen rooilijnplan heeft vastgesteld;

EN TERWIJL geen beslissing werd getroffen inzake de verlegging van voetweg nr. 60;

ZODAT de bepalingen en beginselen opgeworpen ter hoogte van het middel zijn geschonden.

Toelichting bij het middel

1.- De bestreden beslissing verleent eveneens vergunning voor ‘bijhorende infrastructuurwerken’.

Het betreft de aanleg van ‘een rijweg met parkeerplaatsen + bijhorende rioleringswerken en groenaanplantingen’ (...).

Deze wegenis is een openbare weg.

Onder het begrip openbare weg verstaat men namelijk ‘het geheel van de voor het openbaar verkeer aangewende wegen’ (...).

Een weg is voor het openbaar verkeer bestemd door het gebruik door het publiek, gebruik dat toegestaan of geduld wordt door de eigenaar van de grond waarop de weg ligt (...).

Op plan nr. 2/4 ‘materialenplan wegen en rioleringswerken - omgevingswerken Zavelstraat’ wordt in de legende inzake de wegenis in betonstraatstenen een differentiatie gemaakt tussen openbaar en semi-privé.

Ook de aanvrager zelf kwalificeert dan ook de wegenis als zijnde een openbare wegenis.

Uw Raad van State was van oordeel dat (...):

‘Overwegende dat de gemeenteraad op grond van artikel 117 van de Nieuwe Gemeentewet op gemeentelijk vlak de volheid van bevoegdheid bezit; dat hij met name kan optreden telkens de wet een bepaalde aangelegenheid niet aan de beslissingsmacht van een ander gemeentelijk orgaan heeft opgedragen; dat inzonderheid besluiten over de aanleg van gemeentewegenis behoort tot zijn bevoegdheid; dat een beslissing terzake noodzakelijk moet voorafgaan aan de afgifte van een bouwvergunning waarin de aanleg van wegenis die een openbare of quasi-openbare bestemming kunnen krijgen wordt afgegeven; dat dit middel, dat de bevoegdheid van de gemeenteraad betreft, ambtshalve dient te worden

opgeworpen; dat derhalve ambtshalve moet worden onderzocht of het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent de bevoegdheid had om zich in het bestreden besluit uit te spreken over de bouwaanvraag; Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat het bouwperceel waarop drie gebouwen, opgesteld in U-vorm met 72 appartementen in totaal worden vergund, via het perceel nr. 307e in verbinding staat met de openbare weg; dat uit de gegevens verstrekt bij de bouwaanvraag niet blijkt dat de tussenkommende partij de toegangsweg heeft opgevat als een zuiver private weg; dat voorts door de wijze waarop het college van burgemeester en schepenen regelend is opgetreden, inzonderheid via de hiervoor aangehaalde en bij de betwiste vergunning horende bijzondere voorwaarden inzake de aanleg van de toegangsweg, meer bepaald wat verkeerssignalisatie betreft, kan worden afgeleid dat dit college evenmin de bestemming van die weg als een louter private weg heeft opgevat; dat aan de hand van de gegevens van het dossier en van de bedoeling die de aanvrager van de bouwvergunning te kennen heeft gegeven vóór de toekenning van de thans bestreden vergunning, blijkt dat de toegangsweg een openbare bestemming moet krijgen; dat geen rekening kan worden gehouden met na de vergunning genomen maatregelen; dat overigens de verwerende noch de tussenkommende partijen dit voor het publiek toepasselijke karakter op zich betwisten;

Overwegende dat verder uit de gegevens van de zaak blijkt dat het 'openstellen' van de toegangsweg niet het gevolg is van het dulden of toestaan van overgang door het publiek, maar van de aanleg door de tussenkommende partij van de toegangsweg op basis van een goedgekeurd plan; dat derhalve de aanleg van deze toegangsweg is onderworpen aan de voorafgaande beslissing ter zake van de gemeenteraad; dat de omstandigheid dat de wegzate private eigendom blijft te dezen irrelevant is;

Overwegende dat niet blijkt dat de gemeenteraad voorafgaand aan de thans bestreden vergunning, een beslissing over de aanleg ervan heeft genomen; dat ambtshalve wordt vastgesteld dat de bestreden beslissing om die reden, in al haar bepalingen onwettig is',

Artikel 117 van de Nieuwe Gemeentewet werd opgeheven door artikel 302, 112/ van het Gemeentedecreet dd. 15 juli 2005 (B.S. 31 augustus 2005) dat in werking(...) is getreden op 1.1.2007 overeenkomstig artikel 1, 38/, n) en artikel 5 van het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 24.11.2006 (B.S. 30.11.2006).

Overeenkomstig artikel 42 juncto artikel 2 van het Gemeentedecreet bezit de Gemeenteraad op gemeentelijk vlak evenwel nog steeds over de volheid van bevoegdheid en kan hij met name telkens optreden wanneer de wet een bepaalde aangelegenheid niet aan de beslissingsmacht van een ander gemeentelijk orgaan heeft opgedragen.

Beslissingen omtrent de openbare wegen behoren dan ook nog steeds uitsluitend toe aan de Gemeenteraad waarbij het besluit over de wegen bindend is, niet alleen voor het College van burgemeester en schepenen maar ook voor de andere administratieve overheden die over de aanvraag beschikken (...)

In casu werd de bestreden beslissing getroffen uit machtsoverschrijding nu de prerogatieven van de Gemeenteraad manifest geschonden zijn a fortiori nu een beslissing omtrent de aanleg van een gemeenteweg een stedenbouwkundige vergunning dient vooraf te gaan.

2.- Overeenkomstig de artikelen 28 en 28bis van de wet van 10.04.1841 op de buurtwegen is de gemeente gehouden, alvorens een nieuwe weg kan worden geopend, de rooilijnen daarvan vast te stellen.

In casu werd het college van burgemeester en schepenen door verwerende partij nooit verzocht de rooilijnen van de thans middels de bestreden beslissing vergunde weg vast te stellen.

Dergelijke beslissing is dan ook niet voorhanden.

3.- Bovendien raakt de wegenis gedeeltelijk de bedding van voetweg nr. 60.

Een procedure tot wijziging van het tracé van voetweg nr. 60 is dan ook noodzakelijk alvorens stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden.

Deze voetweg wordt namelijk verlegd.

De verlegging van een buurtweg wordt begrepen als het verlaten van de vroegere wegbedding om een ander tracé te volgen. Het nieuwe tracé kan dan worden gerealiseerd via een nieuw aan te leggen weggedeelte, of mits aansluiting op een reeds bestaande openbare of particuliere weg. Een verlegging van de buurtweg zal derhalve steeds gepaard gaan met een gedeeltelijke afschaffing van de bestaande weg, met een rechtekking, de aanleg of zelfs de erkenning van een reeds bestaande openbare weg. De verlegging is derhalve een ondeelbare operatie, waarbij men voor ieder onderdeel de juiste procedure moet toepassen.

De beslissing over de verlegging van de buurtweg berust in ieder geval bij de Bestendige Deputatie, al dan niet op voorstel van de gemeenteraad overeenkomstig artikel 27 en 28 van voornoemde Wet op de buurtwegen.

Dergelijke beslissing is evenmin voorhanden.

De bestreden beslissing schendt dan ook de bepaling en de beginselen opgeworpen ter hoogte van het middel.

Het middel is ernstig en gegrond”.

Beoordeling

26. De artikelen 2 en 42 van het gemeentedecreet bepalen :

“Art. 2. De gemeenten beogen om op het lokale niveau bij te dragen tot het welzijn van de burgers en tot de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied. Overeenkomstig artikel 41 van de Grondwet zijn ze bevoegd voor de aangelegenheden van gemeentelijk belang voor de verwezenlijking waarvan ze alle initiatieven kunnen nemen.

Overeenkomstig artikel 6, §1, VIII, tweede lid, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en artikel 46 van de gewone wet van 9 augustus 1980 tot hervorming der instellingen en met toepassing van het subsidiariteitsbeginsel, oefenen de gemeenten ook de bevoegdheden uit die hen door of krachtens de wet of het decreet zijn toevertrouwd.

Enkel als dat bij decreet uitdrukkelijk is bepaald, kunnen de provincies de medewerking van de gemeenten regelen”.

“Art. 42. §1. Onder voorbehoud van de toepassing van andere wettelijke of decretale bepalingen, beschikt de gemeenteraad over de volheid van bevoegdheid ten aanzien van de aangelegenheden, bepaald in artikel 2.

§2. De gemeenteraad bepaalt het beleid van de gemeente en kan daartoe algemene regels vaststellen.

§3. De gemeenteraad stelt de gemeentelijke reglementen vast. Onverminderd de federale wetgeving in verband met de bevoegdheid van de gemeenteraad tot het vaststellen van politieverordeningen, kunnen de reglementen onder meer betrekking hebben op het gemeentelijk beleid, de gemeentelijke belastingen en retributies, en op het inwendige bestuur van de gemeente.

Een afschrift van elk reglement waarin een strafbepaling of een administratieve sanctie wordt opgenomen, wordt dadelijk verzonden aan de griffie van de rechtbank van eerste aanleg en aan die van de politierechtbank”.

De artikelen 27, 28 en 28bis van de wet op de buurtwegen bepalen:

“Art. 27. De gemeenteraden zijn gehouden om, ten verzoeken van de deputatie van de provinciale raad, te beraadslagen over de aanleg, de rechtekking, de verbreding en de afschaffing der buurtwegen.

In geval van weigering te beraadslagen of de nodige maatregelen te nemen, is de deputatie bevoegd om, behoudens 's Konings goedkeuring, van ambtswege de aanleg der werken en de aankopen te bevelen, en in de uitgaven te voorzien, mits inachtneming van de voorschriften van het voorgaande hoofdstuk”.

“Art. 28. De aanleg, de afschaffing of de wijziging van een buurtweg moeten voorafgegaan zijn van een onderzoek.

De beraadslagingen der gemeenteraden worden onderworpen aan de bestendige deputatie van de provinciale raad, welke beslist behoudens beroep bij de Koning vanwege de gemeente of van de belanghebbende derden.

De beslissingen van de deputatie worden bekendgemaakt door de colleges van burgemeester en schepenen, van de zondag af na dezelve ontvangst en blijven gedurende acht dagen aangeplakt.

Het beroep bij de Koning schorst de beslissingen. Het moet uitgeoefend en aan de gouverneur overgemaakt worden, binnen de vijftien dagen volgende op de in vorige paragraaf vermelde bekendmaking”.

“Art. 28bis. Een buurtweg mag slechts na de goedkeuring door de Koning van een algemeen rooiingsplan worden aangelegd, of rechtgetrokken, de bestendige deputatie gehoord”.

27. Uit de stedenbouwkundige vergunning en de erbij horende goedgekeurde plannen blijkt dat de voorziene wegenis wordt aangelegd op de eigendom van de tussenkomende partij en enkel moet dienen om de toekomstige bewoners van de stapelwoningen toe te laten hun autostaanplaatsen te bereiken, en dat het nog niet ontsloten, achterliggende binnengebied nog steeds toegankelijk zal zijn via de bestaande voetweg, die behouden wordt

Het betoog in de memorie van wederantwoord en de laatste memorie van de verzoekende partijen dat het openbaar karakter van de toegangsweg kan worden afgeleid uit de omstandigheid dat op plan nr. 2/4 “materialenplan wegen en rioleringswerken - omgevingswerken Zavelstraat” in de legende inzake de wegenis in betonstraatstenen een differentiatie wordt gemaakt tussen openbaar en semi-privé, uit de onduidelijkheid van het al dan niet verkopen in een latere fase van de woningen, uit het zich niet bevinden van brievenbussen en een lokaal voor huisvuil aan het begin van de toegangsweg zodat de diensten zich in het

binnengebied zullen moeten begeven, uit de doorkruising van het project door een voetweg, uit de omstandigheid dat er nieuwe nutsvoorzieningen worden aangelegd, dat bijkomende voorzieningen, aanpassingen aan de riolering en nutsleidingen nodig zijn, uit het aantal nieuwe woningen, en de omstandigheid nergens in een zichtbare scheiding tussen het privaat en publiek domein wordt voorzien, noch maatregelen worden genomen die het privaat karakter van de wegenis waarborgen, doet, nog daargelaten de vraag naar de tijdigheid ervan, geen afbreuk aan de hiervoor vastgestelde duidelijke bedoeling om in een niet openbare toegangsweg te voorzien.

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen voorhouden, gaat het dan ook niet om een openbare weg en was er aldus voor de aanleg van deze weg geen beslissing van de gemeenteraad vereist.

28. Aangezien de aan te leggen weg geen openbare weg is, moet er ook geen rooilijnplan worden vastgesteld.

29. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen voorhouden blijkt uit de vergunde plannen dat ook de voetweg nr. 60 ongewijzigd behouden blijft.

Het middel is ongegrond.

D. Vierde middel (zaken II t.e.m. V)

Uiteenzetting van het middel

30. De verzoekende partijen in de zaken II, IV en V roepen in een vierde middel de schending in van de artikelen 10, 11 en 12 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna: besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004) , artikel 3,§1 en 90bis van het bosdecreet van 13 juni 1990 (hierna: bosdecreet), de algemene beginselen van behoorlijk bestuur inzonderheid het formeel en materieel motiveringsbeginsel en de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, alsook voeren zij de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag aan en machtsoverschrijding,

“DOORDAT de vergunning verleend werd op basis van een onvolledig en onjuiste aanvraag;

EN DOORDAT de aanvraag niet de bestaande bebossing en/of hoogstammig bomen weergeven op het bouwperceel;

EN DOORDAT de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, bij gebrek aan de nodige essentiële inlichtingen, zijn beoordelingsbevoegdheid niet met kennis van zaken heeft kunnen uitoefenen;

EN DOORDAT geen advies verleend werd door de Afdeling Bos en Groen noch een compensatievoorstel voorhanden is;

TERWIJL de materiële motiveringsplicht en de formele motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur en vervat in de artikelen 2 en 3 van de voornoemde wet van 29 juli 1991 inhoudt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de redenen dient te vermelden waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

EN TERWIJL Uw Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole bevoegd is na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekend(e) appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen;

EN TERWIJL een vergunning maar kan worden afgegeven na voorafgaand advies van de afdeling Bos en Groen over de aanvraag en mits een door die afdeling goedgekeurd of aangepast compensatievoorstel;

ZODAT de bestreden beslissingen de in het middel aangehaalde bepalingen schenden.

Toelichting bij het middel:

1.- Overeenkomstig de materiële motiveringsplicht houdt in dat iedere administratieve rechtshandeling op motieven moet steunen waarvan het feitelijk bestaan naar behoren is bewezen en die in rechte ter verantwoording van die handeling in aanmerking kunnen genomen worden (...).

De uitdrukkelijke motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur en vervat in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen houdt de verplichting in om deze materiële motivering in het individueel besluit zelf op te nemen (...).

Beide motiveringsverplichtingen houden in dat de overheid haar beslissing op gegevens steunt die in feite juist zijn.

Deze gegevens dienen verstrekt te worden in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

In verband met de gegevens en documenten die een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet bevatten dient verwezen te worden naar het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

Artikel 10 van het besluit bepaalt dat Hoofdstuk IV - Dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor terreinaanlegwerken van toepassing is op:

‘1/ ontbossen in de zin van het Bosdecreet van 13 juni 1990 van alle met bomen begroeide oppervlakten bedoeld in artikel 3, § 1 en § 2 van dat decreet;

2/ hoogstammige bomen vellen, alleenstaand, in groeps- of lijnverband, voorzover ze geen deel uitmaken van met bomen begroeide oppervlakten in de zin van artikel 3, § 1 en § 2, van het Bosdecreet van 13 juni 1990;

3/ het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen’;

In dit geval dient het aanvraagdossier ingevolge artikel 11 van het Besluit minstens de volgende stukken in viervoud te bevatten:

‘6/ als de aanvraag een ontbossing met zich meebrengt, die gecompenseerd moet worden met toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, een op het voorgeschreven formulier

opgemaakt voorstel tot compensatie, en ook in voorkomend geval een eensluidend verklaard afschrift van de ministeriële beslissing tot ontheffing van het verbod tot ontbossing’;

Artikel 12 bepaalt tenslotte dat als de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning het ontbossen van een grond of het vellen van één of meer hoogstammige bomen beoogt, dan wordt de in artikel 11, 2/, bedoelde nota bij de beschrijving van de toestand van de plaats minstens aangevuld met een beschrijving van de boomsoort(en) en met per boomsoort het geraamde aantal, de gemiddelde ouderdom en de gemiddelde omtrek van de stam op een meter boven de grond. De nota beschrijft, betreffende het voorwerp van de aanvraag, daarenboven het doel van de ontbossing en de toestand na de werken.

In casu dient te worden vastgesteld dat de aanvraag onvolledig is en manifest verkeerde gegevens bevat.

2.- Op de plannen wordt enkel vermeld ‘te rooien beplantingen’ (zie plan nr. 1/4 inzake de wegenis-riolerings-omgevingswerken) terwijl het hier de facto en de iure een bos betreft.

Artikel 3§1 van het Bosdecreet van 13 juni 1990 stelt namelijk:

‘De bossen: zijnde grondoppervlakten waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken, waartoe een eigen fauna en flora behoren en die één of meer functies vervullen’.

Niettegenstaande door sommigen wordt gesuggereerd dat, aangezien in artikel 87 van het bosdecreet in een subsidiëring wordt voorzien voor bosaanplantingen vanaf 0,5 ha, deze 0,5 ha als ondergrens kan worden gebruikt voor de bergripsafbakening (...) werd tijdens de parlementaire voorbereiding van het decreet door sommige commissieleden een poging gedaan om een minimumoppervlakte in het decreet op te nemen: een voorstel waar de minister zich tegen verzette, omdat kleine waardevolle stukjes bos op die manier een bescherming zouden ontberen.

De norm van 0,5 ha is dus niet richtinggevend voor de definitie van wat een bos is (...).

Ook bosjes vallen dus onder het materieel toepassingsgebied van het Bosdecreet.

Uit een fotoreportage van de bestaande toestand (...) blijkt duidelijk dat het in casu een bos betreft.

Ook de (...) satellietopname (Google Earth, opname 2008 Digital Globe) toont duidelijk aan dat het terrein voorzien is van weelderige begroeiing met hoogstammig groen (...):

(...)

Uit artikel 90bis §§ 2 en 3 van het Bosdecreet volgt dat een vergunning maar kan worden afgegeven na voorafgaand advies van de afdeling Bos en Groen over de aanvraag en mits een door die afdeling goedgekeurd of aangepast compensatievoorstel.

Dergelijk advies en compensatievoorstel ontbreekt evenwel in casu.

Minstens werd de vergunningverlenende overheid is strijd met voormeld artikel 12 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 niet afdoende voorgelicht aangaande het bestaande hoogstammig groen.

Uw Raad was reeds van oordeel dat het bouwplan moet verduidelijken welk lot zal beschoren zijn aan de hoogstammige bomen die zich op het terrein bevinden (...)

Onderhavige vergunningsaanvraag is dan ook onregelmatig en onwettig, daar zij steunt op een onjuiste en onvolledige voorstelling van feitelijke gegevens (...)

De bestreden beslissing schendt dan ook de bepalingen en beginselen opgeworpen ter hoogte van het middel.

Het middel is ernstig en gegrond”.

31. De verzoeker in de zaak III roept, naast hetgeen wordt aangevoerd in het vierde middel in de zaken II, IV en V, ook nog de schending in van de artikelen 15 en 19 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004. Hij poneert daartoe dat de plannen niet de juiste bestaande bebouwing weergeven van de aangrenzende percelen en zet voorts dienaangaande uiteen wat volgt:

“Artikel 15 van dit besluit bepaalt ondermeer dat het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is zoals in casu volgens hoofdstuk V minstens de volgende stukken in viervoud bevat:

‘2/ een nota, ondertekend door de aanvrager en door de architect als zijn medewerking vereist is, waarin wordt beschreven:

b) de ruimtelijke context van de geplande werken, meer bepaald:

1. het feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken worden gepland;

3/ de tekeningen van de geplande werken, gedateerd en ondertekend door de aanvrager en de architect als zijn medewerking vereist is, voorzien van de legende van de gebruikte symbolen en aanduidingen, gevouwen tot A4-formaat (21 cm x 29,7 cm), voorzien van de titel met het voorwerp van het document en een volgnummer in de vorm ‘nummer van het plan/totaal aantal plannen’, met minstens:

b) een omgevingsplan op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 7/2500, met minstens:

3. de binnen de onmiddellijke omgeving van het goed voorkomende percelen met de eventueel voorkomende bebouwing;

c) een inplantingsplan op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/500, met minstens:

9. de aanzet van de perceelsgrenzen van de percelen, palend aan het goed tot op minstens tien meter buiten de uiterste grenzen van het goed, met minstens het bovenaanzicht van de hierbinnen voorkomende bebouwing, met vermelding van haar functie, kadastraal nummer en huisnummer;

d) minstens één terreinprofiel op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/1000, met weergave van minstens:

5. als ze voorkomt, het profiel van de aangrenzende bebouwing;

e) de tekeningen van de geplande werken op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/100, met minstens:

4. de gevelaanzichten met vermelding van de belangrijkste hoogtematen en de aard en kleur van de te gebruiken uitwendige materialen en met, als ze voorkomt, de aanzet van de gevelaanzichten van bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd, weer te geven tot op minstens twee meter, met vermelding van de aard en kleur van de gebruikte uitwendige materialen van die bebouwing;

5. minstens één doorsnede met, als ze voorkomt, de profielen van de bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd, en met vermelding van de hoogtepeilen ten opzichte van een referentiepeil op de weg waaraan het goed paalt;

Artikel 19 van het besluit bepaalt bovendien inzake gecombineerde aanvragen:

‘Een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning kan betrekking hebben op meer dan een categorie van werken volgens de vorige hoofdstukken. In dat geval moet het in te dienen dossier samengesteld worden met de noodzakelijke gegevens die voortvloeien uit de

hoofdstukken die respectievelijk van toepassing zijn. Het volstaat dat ieder gevraagd gegeven uit hoofdstukken die van toepassing zijn, aanwezig is.

De vergunningsaanvraag wordt gesteld op het formulier dat hoort bij het desbetreffende hoofdstuk met het hoogste nummer”.

Beoordeling

32. In zover de verzoekende partijen stellen dat de aanvraag de bestaande bebossing en/of hoogstammige bomen niet weergeeft en dat ten onrechte geen advies werd gevraagd van de afdeling Bos en Groen, dient te worden vastgesteld dat de verzoekers geen afdoende elementen bijbrengen waaruit kan blijken dat de door de tussenkommende partij aangevraagde rooiing van de aanwezige begroeiing zou neerkomen op een ontbossing in de zin van het bosdecreet en de reglementering inzake de ruimtelijke ordening. Uit de enkele aanwezigheid van enkele hoogstammige bomen en struiken op het betrokken perceel kan niet zonder meer worden afgeleid dat het gaat om een bos in de zin van het bosdecreet.

33. De bewering van de verzoeker in de zaak III dat de bouwdiepte van zijn woning niet correct zou zijn aangegeven op de plannen wordt door de tussenkommende partij met verwijzing naar de plannen 1/5 en 5/5 van het aanvraagdossier op goede gronden betwist. Daarenboven blijken bij de aanvraag ook gedetailleerde foto's te zijn gevoegd, waarop de configuratie van deze woning duidelijk te zien is, en heeft de verzoeker in zijn bezwaarschrift uitdrukkelijk gewezen op de naar zijn mening onjuiste plannen wat betreft de bouwdiepte en op de ligging, de afmetingen en de omvang van zijn woning. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij de beoordeling van de aanvraag zou zijn misleid en niet in staat zou zijn geweest de aanvraag met een voldoende kennis van zaken te beoordelen.

Het middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State voegt de zaken G/A. 187.725/X-13.717, G/A. 187.825/X-13.735, G/A. 187.826/X-13.734, G/A. 187.827/X-13.736 en G/A. 187.829/X-13.737.

2. De Raad van State verwerpt de beroepen.

3. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van de vorderingen tot schorsing en de beroepen tot nietigverklaring, begroot op 1750 euro, ieder voor een vijfde.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomsten, begroot op 625 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van drie november 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens