

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 209.746 van 14 december 2010
in de zaken A. 189.810/X-13.904 (I)
A. 189.811/X-13.905 (II).**

In zake : I en II
1. Jozef GESQUIERE
2. Theo VAN DE REYD
3. Jeanine VANDERWIJNGAERT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Yves Loix
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Mechelsesteenweg 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

I en II
het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Lieve Dehaese
kantoor houdend te 3500 HASSELT
Luikersteenweg 187
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij :

I
de c.v.b.a. VOORUITZIEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Arne Van Der Graesen en Andy Beelen
kantoor houdend te 3580 BERINGEN
Scheigoorstraat 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

II
de n.v. van publiek recht VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR
SOCIAAL WONEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Els Emperuer
kantoor houdend te 2600 ANTWERPEN
Uitbreidingstraat 2
bij wie woonplaats wordt gekozen
en
bijgestaan en vertegenwoordigd door

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 23 september 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 25 juli 2008 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar waarbij aan de c.v.b.a. VOORUITZIEN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van 8 wooneenheden aan de Heidestraat te Heppen-Leopoldsborg, kadastraal bekend sectie A, nrs. 651/c, 652/e, 652/f, 653/b, 655/b, 657/a en 667/d. (A. 189.810)

Het beroep, ingesteld op 23 september 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 25 juli 2008 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar waarbij aan de n.v. VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het aanleggen van wegen-, riolerings- en omgevingswerken in de wijk “Heidestraat-Heppen” te Heppen-Leopoldsborg, kadastraal bekend sectie A, nrs. 651/c, 652/e, 652/f, 653/b, 655/b, 657/a en 667/d. (A. 189.811)

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 189.423 van 13 januari 2009 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen in de zaak sub I.

Bij arrest nr. 189.422 van 13 januari 2009 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen in de zaak sub II.

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

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

De tussenkommende partij in de zaak sub I heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 26 juni 2009. De tussenkommende partij heeft een memorie ingediend.

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

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld in beide zaken.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend in beide zaken. De tussenkommende partij in de zaak sub I heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 24 september 2010.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Christophe Smeyers, die loco advocaat Yves Loix verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Annik Haegeman, die loco advocaat Lieve Dehaese verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Joris Gebruers, die loco advocaten Arne Van Der Graesen en Andy Beelen verschijnt voor de tussenkommende partij in de zaak sub I, en advocaat Ive Van Giel, die loco advocaten Els Empereur en Bob Martens verschijnt voor de tussenkommende partij in de zaak sub II, zijn gehoord.

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

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. Samenvoeging

3. De beroepen zijn dermate verknocht dat het, in het raam van een goede rechtsbedeling, past de zaken A. 189.810/X-13.904 en A. 189.811/X-13.905 samen te voegen.

IV. Feiten

4. De verzoekende partijen verklaren eigenaar te zijn van de woningen, gelegen aan de Heidestraat 17-19-21-23 te Heppen-Leopoldsburch, kadastraal bekend sectie A, nrs. 651/c, 652/e, 652/f, 653/b, 655/b, 657a en 667/d. Achteraan palen de percelen aan een weide, waar de eerste tussenkomende partij een sociaal huisvestingsproject wenst te realiseren.

De betrokken percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk gelegen in woongebied. Ze zijn niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

De eerste tussenkomende partij dient bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Leopoldsburch een eerste stedenbouwkundige aanvraag in voor een deelproject, meer bepaald het vervangen van een verlaten langgevelhoeve, die aan de uiterste rand van het gebied staat nabij de kruising van de Heidestraat met de Korteweg, door een bundeling van 8 sociale woningen, te bouwen in het concept van een vierkantshoeve, met aan de ene lange zijde 5 en aan de andere lange zijde 3 woningen.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, dat wordt georganiseerd van 26 januari 2006 tot en met 24 februari 2006 worden 7 bezwaarschriften ingediend, waaronder door de verzoekende partijen.

Op 30 mei 2006 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Leopoldsborg in navolging van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar geen advies te verlenen omtrent de aanvraag “omwille van de onvolledigheid van het dossier en wacht (zij) tot het dossier aangevuld is om het openbaar onderzoek opnieuw te starten”.

5. De eerste tussenkomende partij dient voor het deelproject met 8 woningen een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag in, en parallel wordt door de tweede tussenkomende partij een aanvraagdossier ingediend voor het uitvoeren van wegen-, riolerings- en omgevingswerken, waarbij van in de Heidestraat een dubbel vertakte insteekweg wordt voorzien om aldus het volledige gebied te kunnen ontsluiten.

6. Tijdens de openbare onderzoeken aangaande de twee aanvragen, die respectievelijk worden georganiseerd van 31 oktober 2007 tot en met 29 november 2007 en van 24 oktober 2007 tot en met 22 november 2007, worden bezwaarschriften ingediend door omwonenden, waaronder de verzoekende partijen.

7. Op 3 december 2007 verleent de GECORO van de gemeente Leopoldsborg een voorwaardelijk gunstig advies over de beide aanvragen. In dit advies worden onder meer opmerkingen gemaakt over de voorziene wegenis en wordt voorgesteld 1 van de 8 voorziene woongelegenheden, meer bepaald een studio, te schrappen omdat dit “de woondichtheid ten goede (komt) die als te hoog ervaren wordt”.

8. Op 25 januari 2008 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Leopoldsborg de bezwaren te verwerpen en de voorwaarden in het advies van de GECORO niet bij te treden. Zij verleent een gunstig advies “op voorwaarde dat de stedenbouwkundige vergunning voor het

bouwen van de 8 wooneenheden pas afgeleverd wordt nadat de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de voorliggende weg er is”.

Dit advies is als volgt gemotiveerd:

“Overwegende dat het college ter zake heeft beraadslaagd en de klachten ontvankelijk en - deels gegrond heeft verklaard;

dat er niet op de bezwaren tegen de aanleg en uitvoering van de weg, de eventuele wateroverlast door de bouw van de woningen in de 2^{de} fase, de daarbij horende terreinaanleg en de verhoogde woondichtheid, de inplanting van het speeltuintje, de waardevermindering van de eigen woning door de inplanting van een inbreidingsgericht sociaal woonproject (2^{de} fase) moet worden ingegaan daar dit moet gebeuren in het dossier voor de aanleg van de weg (lopende) en de latere dossiers voor de 2^{de} fase van de woningen.

Overwegende dat aan het gegronde bezwaar, dat er niet kan gebouwd worden aan een weg die niet voldoende (= minstens verhard met duurzame materialen + electriciteitsnet) is uitgerust (zie art. 100 §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening) kan tegemoet gekomen worden door het opleggen van bijkomende voorwaarden in de vergunning; dat ook de uitzondering voor de sociale huisvestingsmaatschappijen pas van toepassing is als er reeds een vergunning voor de aanleg van de weg is (zie art. 100 §2 van dat decreet).

Overwegende dat de aanvraag voor de aanleg van de wegen-, riolen- en omgevingswerken lopende is.

Overwegende dat de voorliggende aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke aanleg; dat er geen objectieve bezwaren worden ingebracht zodat niet op stedenbouwkundige motieven kan worden gesteund om deze als gegrond te verklaren”.

9. Eveneens op 25 januari 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Leopoldsborg een gunstig advies voor het uitvoeren van wegen-, riolerings- en omgevingswerken in de wijk ‘Heidestraat-Heppen’ “op voorwaarde dat het wegtracé wordt goedgekeurd door de gemeenteraad in de eerstvolgende zitting”.

Dit advies is als volgt gemotiveerd:

“Overwegende dat het college op 18 januari 2008 terzake heeft beraadslaagd en de bezwaren ontvankelijk en deels gegrond heeft verklaard;

dat er niet op de bezwaren tegen de bouw van de 8 wooneenheden, de in de 2^{de} fase bijkomend voorziene 17 woningen, de verhoging van de woondichtheid en de reliëfwijziging door de grondophoging moet worden ingegaan daar dit moet gebeuren in de desbetreffende bouwdoSSIERS”.

10. Op 6 februari 2008 keurt de gemeenteraad van Leopoldsburg het wegtracé, vervat in de aanvraag tot het aanleggen van wegen-, riolerings- en omgevingswerken, goed “overeenkomstig het ontwerp van de wegenis en riolering”.

11. Bij besluiten van 25 juli 2008 verleent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de gevraagde vergunningen.

Dit zijn de bestreden besluiten.

V. Ontvankelijkheid in de tweede zaak

Standpunt van de partijen

12.1. De tweede tussenkomende partij betwist in haar verzoekschrift tot tussenkomst de ontvankelijkheid van het beroep wegens gebrek aan persoonlijk belang in hoofde van de verzoekende partijen in de volgende bewoordingen:

“Eerste verzoekende partij beweert eigenaar te zijn en te wonen in de Heidestraat 23 te 3971 Heffen. Tweede en derde verzoekende partijen beweren eigenaar te zijn en te wonen in de Heidestraat 21 te 3971 Heffen. Derde verzoekende partij beweert tevens eigenaar te zijn van de woningen gelegen in de Heidestraat 17 en 19 te 3971 Heffen.

Evenwel voegen verzoekende partijen geen enkel stuk bij hun verzoekschrift waaruit blijkt dat zij op het ogenblik van het inleiden van het verzoekschrift eigenaar of bewoner zouden zijn van voormelde onroerende goederen.

Bijgevolg blijft het belang van verzoekende partijen ongestaafd en kan het niet worden onderzocht.

Ten overvloede kan nog worden opgemerkt dat verzoekende partijen nergens in de uiteenzetting van het belang sub V.2 (...) van hun enig verzoekschrift aantonen dat de bestreden beslissing griefhoudend is in hunnen hoofde, hetgeen nochtans vereist is om van een ‘belang’ bij een schorsing en vernietiging te kunnen gewag maken. Het is volstrekt onduidelijk hoe verzoekende partijen gegriefd kunnen worden door de bestreden beslissing, met name een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van wegenis-, riolerings- en omgevingswerken.

Door het belang zonder stavingsstukken te formuleren in het verzoekschrift en door het nalaten dienstige stukken terzake voor te leggen, maken verzoekende partijen het Uw Raad onmogelijk na te gaan of op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift er een persoonlijk, rechtstreeks en actueel belang aanwezig is in hoofde van verzoekende

partijen en maakt ze het tevens aan verzoekende partij in tussenkomst (alook de verwerende partij) onmogelijk om hierover standpunt in te nemen, hetgeen overigens een ernstige aantasting is van de rechten van de verdediging in deze schorsings- (en vernietigings-)procedure. Daarom is het onmogelijk een te vage, onduidelijke en ongestaafde formulering van het belang na het indienen van het verzoekschrift later in de procedure recht te zetten.

Bovendien zijn ook verzoekende partijen in de procesvoering voor Uw Raad gebonden aan het beginsel van behoorlijk burgerschap (hetgeen overigens een concretisering is van artikel 1382 van het Burgerlijk Wetboek) (zie R.v.St., (...) nr.(...) waarin het begrip ‘beginsel van behoorlijk burgerschap’ reeds door Uw Raad werd gehanteerd). Dit houdt onder meer in dat de burger gehouden is tot een zorgvuldig gedrag ten aanzien van de overheid en tot zorgvuldige procesvoering in een procedure tot vernietiging voor Uw Raad. Door in hun verzoekschrift niet uiteen te zetten noch te staven met bewijsstukken waarin de specifieke benadeling of het concrete persoonlijk, rechtstreeks en actueel belang ligt, hebben verzoekende partijen zich in deze procedure niet zorgvuldig gedragen, zoals een goed huisvader in dezelfde concrete omstandigheden betaamt, en aldus het beginsel van behoorlijk burgerschap geschonden”.

12.2. Voorts werpt de tweede tussenkomende partij op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het aanvechten van het tweede bestreden besluit, aangezien zij het gemeenteraadsbesluit van 6 februari 2008 waarbij het wegtracé wordt goedgekeurd, “die als een administratieve rechtshandeling aanvechtbaar is voor Uw Raad”, niet in rechte hebben aangevochten “met een verzoek tot schorsing en/of vernietiging”, waardoor het definitief is geworden. Zij stelt dat de verzoekende partijen zich hierdoor hebben “neergelegd bij het gegeven dat de percelen, die achter hun vermeende eigendommen en woningen zouden liggen, worden aangewend voor de aanleg van een wegtracé, met alle noodzakelijke uitbreidingswerken van de openbare nutsvoorzieningen en met alle infrastructuurwerken” en dat het bestreden besluit “de loutere uitvoering van de niet aangevochten gemeenteraadsbeslissing (is)”.

Beoordeling

13.1. De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschriften het volgende m.b.t. hun belang :

“29. Eerste verzoekende partij is eigenaar en bewoner van een woning gelegen aan de Heidestraat 23, te 3971 Heffen. De woning grenst aan de

achterzijde aan het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft.

30. Tweede en derde verzoekende partij zijn eigenaar en bewoner van een woning gelegen aan de Heidestraat 21, te 3971 Heffen. De woning grenst zowel aan de achterzijde als een zijzijde aan het perceel waarop het bestreden besluit betrekking heeft.

31. Derde verzoekende partij is tevens eigenaar van de woningen gelegen aan de Heidestraat nrs. 17 en 19, te 3971 Heffen. Deze woningen grenzen aan de achterzijde aan het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft.

32. Het belang van verzoekende partijen bij voorliggende procedure is dan ook evident”.

In hun memorie van wederantwoord verwijzen zij naar die uiteenzetting.

De tweede tussenkomende partij betwist de waarachtigheid van de aangevoerde feitelikheden niet, doch eist alleen dat de verzoekende partijen hun verklaring zouden staven met bewijskrachtige stukken.

Op die eis zou alleen moeten worden ingegaan, indien die tussenkomende partij de waarachtigheid van de verklaringen van de verzoekende partijen m.b.t. de feitelijke toestand expliciet zou betwisten en gegevens zou aanvoeren waaruit zou kunnen blijken dat één of meer verzoekende partijen niet de door hen ingeroepen hoedanigheid zouden hebben, hetgeen dus niet het geval is.

Vermits de percelen van de verzoekende partijen palen aan de kwestieuze percelen, doen zij in principe van het naar recht vereiste belang blijken bij hun beroep.

De tweede tussenkomende partij brengt geen concrete elementen bij, die ertoe nopen dit vermoeden te ontcrachten.

13.2. Het gemeenteraadsbesluit van 6 februari 2008 waarbij het wegtracé wordt goedgekeurd, wordt maar uitvoerbaar door de bestreden stedenbouwkundige vergunning waarbij de wegen-, riolerings- en omgevingswerken worden vergund. De verzoekende partijen hebben derhalve belang bij het onderhavige annulatieberoep, ook al hebben zij het gemeenteraadsbesluit niet bestreden.

De excepties worden verworpen.

VI. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel in zaak A. 189.810

Standpunt van de partijen

14. In het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 100, §3 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen doordat de aanvraag niet is getoetst “aan de regels voor de thermische isolatie, de ventilatievoorzieningen en de minimale eisen voor het binnenklimaat zoals vastgesteld door de Vlaamse regering (...)”, minstens (doordat) deze toetsing niet blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing”.

Zij lichten het middel als volgt toe:

“50. Ingevolge artikel 100 §3 DORO dient elk aangevraagd project te voldoen aan de energieprestatieregelgeving. Dit artikel stelt immers:

‘De stedenbouwkundige vergunning bedoeld in artikel 99, § 1, 1° en 6°, moet worden geweigerd wanneer niet is voldaan aan de regels voor de globale energetische prestatie-eisen en aan de regels voor de thermische isolatie, de ventilatievoorzieningen en de minimale eisen voor het binnenklimaat zoals vastgesteld door de Vlaamse regering’.

51. Deze voorwaarde is absoluut. Indien vastgesteld wordt dat niet voldaan wordt aan de energieprestatieregelgeving moet de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning geweigerd worden. Het voldoen aan de regels voor de globale energetische prestatie-eisen en aan de regels voor de thermische isolatie, ventilatievoorzieningen en de minimale eisen voor het binnenklimaat is noodzakelijk om een stedenbouwkundige vergunning voor eender welk project te kunnen verkrijgen.

52. De vergunningverlenende overheid dient met andere woorden iedere aanvraag noodzakelijkerwijze te toetsen aan de in artikel 100 §3 DORO vermelde regelingen. Gelet op de formulering van deze paragraaf (‘moet worden geweigerd’) is de toetsing aan deze normen een essentieel gegeven in het vergunningsproces.

53. De vraag of een project al dan niet getoetst werd aan de essentiële regels die de vergunningverlening bepalen moet beantwoord kunnen worden aan de hand van de tekst van het vergunningsbesluit. Uit de motivering van de beslissing moet blijken of de vergunningverlenende overheid met alle relevante elementen rekening gehouden heeft, en of de aanvraag getoetst werd aan alle van toepassing zijnde regelgeving.

54. In casu ontbreekt iedere verwijzing naar de regelgeving zoals opgesomd in artikel 100§3 DORO. Op geen enkele wijze kan uit de

bestreden beslissing afgeleid worden of de aanvraag aan de in artikel 100 §3 DORO vermelde regelgevingen werd getoetst. Evenmin blijkt uit de bestreden beslissing of aan deze regelgevingen voldaan werd.

55. Gelet op het voorgaande schendt de bestreden beslissing de in de aanhef van het middel opgesomde bepalingen.

56. Verzoeker wenst nu reeds te benadrukken dat, in zoverre discussie zou ontstaan, hij wel degelijk belang heeft bij voorliggend middel. Verzoeker heeft immers belang bij ieder middel dat aanleiding kan geven tot de vernietiging van de door hem bestreden beslissing.

57. Het eerste middel is ernstig en gegrond”.

15. De verwerende partij repliceert in de memorie van antwoord dat de energieprestatieregeling op 1 januari 2006 in werking is getreden terwijl de stedenbouwkundige aanvraag werd ingediend op 14 december 2005, en dat de verzoekende partijen nalaten in het middel aan te duiden over welk uitvoeringsbesluit het gaat.

16. De eerste tussenkomende partij stelt in haar verzoekschrift tot tussenkomst dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel doordat zij “weliswaar (...) in het verzoekschrift (aanhalen) dat het middel aanleiding kan geven tot de vernietiging van de bestreden beslissing (...), maar zij (...) nergens uiteen(zetten) dat de aanvraag niet voldoet aan het uitvoeringsbesluit dat de Vlaamse Regering in toepassing van art. 100 DORO kan nemen”. Voorts stelt zij dat het middel “onvoldoende duidelijk” is doordat de verzoekende partijen “niet aan(geven) over welk uitvoeringsbesluit het gaat, wanneer dit uitvoeringsbesluit dan wel zou zijn genomen en evenmin wanneer het gepubliceerd werd in het Belgisch Staatsblad” en doordat zij “niet toe(lichten) aan welke bepaling van dit uitvoeringsbesluit de bouwaanvraag niet zou voldoen”.

17. In de memorie van wederantwoord dupliceren de verzoekende partijen dat het middel wel degelijk voldoende duidelijk is aangezien “in de bestreden beslissing zelf (...) iedere verwijzing naar de regelgeving zoals opgesomd in artikel 100 § 3 DRO (ontbreekt), laat staan dat de bestreden beslissing zou preciseren welk uitvoeringsbesluit van toepassing zou zijn”.

Beoordeling

18. De verzoekende partijen geven niet aan, en de Raad van State ziet op zich niet in, in welk opzicht hun belangen geschaad zijn door het gebeurlijk niet respecteren van het bedoelde voorschrift dat vreemd is aan het belang van de omwonenden.

Het eerste middel is niet ontvankelijk.

B. Tweede middel in de zaak A. 189.810 en eerste middel in de zaak A. 189.811

Standpunt van de partijen

19. In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet), van artikel 127 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel doordat het eerste bestreden besluit “op geen enkele wijze ingaat op de bezwaren die ingediend werden tijdens het openbaar onderzoek”.

Zij lichten hun middel in de zaak A. 189.810 als volgt toe:

59. De bestreden beslissing bepaalt aangaande de bezwaarschriften, ingediend tijdens het openbaar onderzoek, het volgende:

‘evaluatie bezwaren

Het schepencollege van Leopoldsburg heeft in het advies 25/1/2008 de bezwaren reeds grotendeels besproken en weerlegd waarmee akkoord gegaan kan worden.’

60. De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar maakt met andere woorden geen eigen afweging van de ingediende bezwaarschriften, doch treedt enkel het advies van het College van Burgemeester en Schepenen bij. Niettegenstaande de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in het bestreden besluit zelf erkend (sic) dat het College van Burgemeester en Schepenen geenszins alle bezwaren besproken heeft.

61. Uiteraard beschikt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar over de mogelijkheid zulks te doen. Uw Raad oordeelde eerder reeds dat het in de eerste plaats aan het College van Burgemeester en Schepenen toekomt om de bezwaren en opmerkingen die tijdens het openbaar onderzoek geformuleerd worden te onderzoeken. Indien de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar kennis neemt van het onderzoek van de

bezwaren en opmerkingen door het College van Burgemeester en Schepenen, is hij niet tot een nieuw onderzoek verplicht.

62. Het voorgaande impliceert uiteraard dat het advies van het College van Burgemeester en Schepenen waarop de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zich baseert op zich afdoende is. Concreet dient een advies van het College aangaande de bezwaarschriften niet enkel een opsomming of samenvatting van de bezwaarschriften te bevatten, doch eveneens de bespreking en eventuele weerlegging ervan. Indien de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar volstaat met een verwijzing naar het advies van het College van Burgemeester en Schepenen ter weerlegging van de bezwaren, spreekt het voor zich dat de rechtzoekende uit dit advies van het College moet kunnen afleiden waarom zijn bezwaar al dan niet weerhouden werd.

63. Het advies dat in casu op 25 januari 2008 werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Leopoldsborg voldoet niet aan voormelde vereisten.

64. Het advies dd. 25 januari 2008 bevat een uitvoerige uiteenzetting/samenvatting van de

bezwaren die ingediend werden door de omwonenden tijdens het openbaar onderzoek. Een grondige afweging en beoordeling van de ingediende bezwaren ontbreekt evenwel volledig. In zoverre verzoekers dit uit de tekst van het advies kunnen afleiden beperkt de beoordeling van de bezwaarschriften zich tot het volgende:

‘Overwegende dat het college ter zake heeft beraadslaagd en de klachten ontvankelijk en - deels - gegrond heeft verklaard;

Dat er niet op de bezwaren tegen de aanleg en uitvoering van de weg, de eventuele wateroverlast door de bouw van de woningen in de 2^o fase, de daarbij horende terreinaanleg en de verhoogde woondichtheid, de inplanting van het speeltuintje, de waardevermindering van de eigen woning door inplanting van een inbreidingsgericht sociaal woonproject (2^o fase) moet worden ingegaan daar dit moet gebeuren in het dossier voor de aanleg van de weg (lopende) en de latere dossiers voor de 2^o fase van de woningen; Overwegende dat aan het gegronde bezwaar, dat er niet gebouwd kan worden aan een weg die niet voldoende (= minstens verhard met duurzame materialen + elektriciteitsnet) is uitgerust (zie art. 100 §1 van het decreet van 18 mei 1999) houdende organisatie van de ruimtelijke ordening kan tegemoet gekomen worden door het opleggen van bijkomende voorwaarden in de vergunning; dat ook de uitzondering voor de sociale huisvestingsmaatschappijen pas van toepassing is als er reeds een vergunning voor de aanleg van de weg is (art. 100 §2 van dat decreet).

Overwegende dat de aanvraag voor de aanleg van de wegen-riolerings- en omgevingswerken lopende is.

Overwegende dat de voorliggende aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke aanleg; dat er geen objectieve bezwaren worden ingebracht zodat niet op stedenbouwkundige motieven kan worden gesteund om deze als gegrond te verklaren.’

65. Voor het overige wordt nergens in de bestreden beslissing naar de ingediende bezwaarschriften verwezen.

66. Het advies van 25 januari 2008 is zonder enige twijfel manifest onvoldoende gemotiveerd. Het kan onmogelijk aanzien worden als een besluit waarin de bezwaarschriften, ingediend tijdens een openbaar onderzoek, op grondige en afdoende wijze weerlegd worden. Er wordt concreet geen beoordeling gemaakt van volgende bezwaren:

- ligging van de gracht op de site waarop de aanvraag betrekking heeft
- vermindering van rust en privacy van de omwonenden
- Gebrek aan parkeerplaatsen
- Verenigbaarheid van ontwerp met de goede ruimtelijke ordening
- Bebouwingsdichtheid

67. Zoals gezegd kan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zich bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning laten leiden door de beoordeling van het College van Burgemeester en Schepenen aangaande de bezwaren geuit in het kader van het openbaar onderzoek. Indien de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zich evenwel beperkt tot een verwijzing naar dergelijk advies, is dit slechts afdoende indien het bedoelde advies op zich ook afdoende is. Nu dit in casu niet het geval is, kon de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet volstaan met een loutere verwijzing naar het advies, doch had hij een eigen, afdoende afweging en beoordeling van de bezwaarschriften moeten maken.

68. In de bestreden beslissing wordt het volgende aangevuld door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar:

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar geeft nog de bijkomende motiveringen:

‘- een aantal bezwaren heeft betrekking op de aanleg van de infrastructuur (verkeer, ordening binnengebied, waterproblematiek), hiervoor is een aparte stedenbouwkundige vergunning in behandeling op vraag van VMSW waarin heden eveneens door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar een beslissing wordt genomen;

- de voorgestelde dichtheid is niet strijdig met de principes van het RSV, dat immers over gemiddelde en minimale bouwdichtheden spreekt;

- de voorgestelde dichtheid van 8+17 woningen is aanvaardbaar op deze locatie gezien de nabijheid tot de kern van Heppen, welke als woonkern kan aanzien worden;

Kleinschalige woonprojecten met betrekking tot een doelgroepenbeleid is een prioritaire doelstelling naar wonen wat ook door het provinciaal structuurplan wordt onderschreven, ook in de woonkernen van het buitengebied;

- bij de aanvraag wordt de watertoets uitgevoerd.’

69. Deze eigen overwegingen kunnen niet als afdoende beantwoording van de ingediende bezwaarschriften aanzien worden. Er wordt geen, minstens geen afdoende antwoord gegeven op de bezwaren van de omwonenden die rechtstreeks betrekking hadden op de infrastructuurwerken. Zo wordt niet geantwoord op volgende aspecten:

- de ligging van de gracht ten opzichte van de weginfrastructuur
- de aard van de bebouwing
- de schending van de privacy

70. Deze aspecten hebben uiteraard rechtstreeks betrekking op de aangevraagde werken. Op geen enkele wijze worden deze bezwaren beantwoord. Noch de eigen afwegingen van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, noch de verwijzing naar het advies van 25 januari 2008 volstaan.

71. Een vergunningsbesluit hoofdzakelijk baseren op een niet afdoende advies van het College van Burgemeester en Schepenen is niet zorgvuldig. Door de loutere verwijzing naar een advies dat op zich niet afdoende gemotiveerd werd, en geen eigen beoordeling toe te voegen die de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren weerlegt werd de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd. De in de aanhef van het middel aangehaalde bepalingen en beginselen zijn dan ook geschonden”.

Zij zetten het middel in de zaak A. 189.811 als volgt uiteen:

53. De bestreden beslissing bepaalt aangaande de bezwaarschriften, ingediend tijdens het openbaar onderzoek, het volgende:

‘evaluatie bezwaren

Het schepencollege van Leopoldsborg heeft in het advies 25/1/2008 de bezwaren reeds grotendeels besproken en weerlegd waarmee akkoord gegaan kan worden.’

54. De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar maakt met andere woorden een zeer beperkte afweging van de ingediende bezwaarschriften, en treedt voor het overige het advies van het College van Burgemeester en Schepenen volledig bij.

55. Uiteraard beschikt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar over de mogelijkheid zulks te doen. Uw Raad oordeelde eerder reeds dat het in de eerste plaats aan het College van Burgemeester en Schepenen toekomt om de bezwaren en opmerkingen die tijdens het openbaar onderzoek geformuleerd worden te onderzoeken. Indien de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar kennis neemt van het onderzoek van de bezwaren en opmerkingen door het College van Burgemeester en Schepenen, is hij niet tot een nieuw onderzoek verplicht.

56. Het voorgaande impliceert uiteraard dat het advies van het College van Burgemeester en Schepenen waarop de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zich baseert op zich afdoende is.

Concreet dient een advies van het college aangaande de bezwaarschriften niet enkel een opsomming of samenvatting van de bezwaarschriften te bevatten, doch eveneens de bespreking en eventuele weerlegging ervan. Indien de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar volstaat met een verwijzing naar het advies van het College van Burgemeester en Schepenen ter weerlegging van de bezwaren, spreekt het voor zich dat de rechtzoekende uit dit advies van het college moet kunnen afleiden waarom zijn bezwaar al dan niet weerhouden werd.

57. Het advies dat in casu op 25 januari 2008 werd verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Leopoldsborg voldoet niet aan voormelde evidente vereisten.

58. Het advies dd. 25 januari 2008 bevat een uitvoerige uiteenzetting/samenvatting van de bezwaren die ingediend werden door de omwonenden tijdens het openbaar onderzoek. Een grondige afweging en

beoordeling van de ingediende bezwaren ontbreekt evenwel volledig. In zoverre verzoekers dit uit de tekst van het advies kunnen afleiden beperkt de beoordeling van de bezwaarschriften zich tot het volgende:

‘Overwegende dat het college op 18 januari 2008 terzake heeft beraadslaagd en de bezwaren ontvankelijk en deels gegrond heeft verklaard;

Dat er niet op de bezwaren tegen de bouw van de 8 wooneenheden, de in de 2° fase bijkomend voorziene 17 woningen, de verhoging van de woondichtheid en de reliëfwijziging door de grondophoging moet worden ingegaan daar dit moet gebeuren in de desbetreffende bouwdoossiers;’

59. Voor het overige wordt nergens in de bestreden beslissing zelfs maar naar de ingediende bezwaarschriften verwezen. Evenmin maakt het collegebesluit dd. 18 januari 2008, waarnaar wordt verwezen in het advies van 25 januari 2008, deel uit van dit desbetreffende advies.

60. Het advies van 25 januari 2008 is zonder enige twijfel manifest onvoldoende gemotiveerd. Het kan onmogelijk aanzien worden als een besluit waarin de bezwaarschriften, ingediend tijdens een openbaar onderzoek, op grondige en afdoende wijze weerlegd worden.

61. Zoals gezegd kan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zich bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning laten leiden door de beoordeling van het College van Burgemeester en Schepenen aangaande de bezwaren geuit in het kader van het openbaar onderzoek. Indien de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zich evenwel beperkt tot een verwijzing naar dergelijk advies, is dit slechts afdoende indien het bedoelde advies op zich ook afdoende is. Nu dit in casu niet het geval is, kon de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet volstaan met een loutere verwijzing naar het advies, doch had hij een eigen, afdoende afweging en beoordeling van de bezwaarschriften moeten maken.

62. In de bestreden beslissing wordt het volgende aangevuld door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar:

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar geeft nog volgende bijkomende motiveringen:

‘- om wegeniswerken in een woongebied toe te laten is er geen voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk;

- met het wegtracé, wat trouwens werd vastgesteld door de gemeenteraad, ligt de ordening van dit gebied vast, deze kan later door een stedenbouwkundige aanvraag of verkaveling verder ingevuld worden;

- de voorgestelde dichtheid is niet strijdig met de principes van het RSV, dat immers over gemiddelde en minimale bouwdichtheden spreekt;

- de voorgestelde dichtheid van 8+17 woningen is aanvaardbaar op deze locatie gezien de nabijheid tot de kern van Heppen, welke als woonkern kan aanzien worden;

- kleinschalige woonprojecten met betrekking tot doelgroepenbeleid is een prioritaire doelstelling naar wonen wat ook door het provinciaal structuurplan wordt onderschreven, ook in de woonkernen van het buitengebied;

- bij het concept van de wegenis wordt veel aandacht gegeven aan de kwaliteit van de buitenruimte, met de integratie van groenvoorzieningen en speelruimte hetgeen een meerwaarde is voor de buurt;
- aandacht is gegeven aan de veiligheidsaspecten waarbij de zwakke weggebruiker op gelijke voet wordt gezet als het gemotoriseerd verkeer hetgeen ook wordt bevestigd door de GECOMOVE, het veranderen van de verkeerssituatie in een ruimere omgeving kan geen voorwerp zijn van deze aanvraag, doch zijn aanbevelingen waar het gemeentebestuur zich over moet beraden;
- het handelt hier over een wegenis ontwerp waarbij geen uitspraak kan gedaan worden over de verschijningsvorm en de ruimtelijke kwaliteit van de nog in te vullen woningen, wel geeft het inplantingsplan reeds een indicatie aan van de kavelindeling als houvast voor de aanleg van de infrastructuur, hetgeen kan aanvaard worden;
- bij de aanvraag wordt de watertoets uitgevoerd.'

63. Deze eigen overwegingen kunnen niet als afdoende beantwoording van de ingediende bezwaarschriften aanzien worden. Immers, in de eerste plaats heeft deze eigen overweging van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voornamelijk betrekking op woondichtheden. Deze hebben uiteraard niets te maken met de vergunde infrastructuurwerken. Bovendien wordt geen, minstens geen afdoende antwoord gegeven op de bezwaren van de omwonenden die rechtstreeks betrekking hadden op de infrastructuurwerken. Zo wordt niet geantwoord op volgende aspecten:

- de ligging van de gracht ten opzichte van de weginfrastructuur
- de kwaliteit van de wegaanleg (breedte van de weg, doodlopende straat zonder mogelijkheid tot keren, ...)
- de onveilige aansluiting op de Heidestraat;
- gebrek aan flankerende maatregelen ter hoogte van de aansluiting op de Heidestraat;
- het niveauverschil van 80 cm tussen het peil van de nieuwe weg en het bestaande maaiveld van de omwonenden;

64. Deze aspecten hebben uiteraard rechtstreeks betrekking op de aangevraagde werken. Op geen enkele wijze worden deze bezwaren beantwoord. Noch de eigen afwegingen van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, noch de verwijzing naar het advies van 25 januari 2008 volstaan.

65. Een vergunningsbesluit hoofdzakelijk baseren op een niet afdoende advies van het College van Burgemeester en Schepenen is niet zorgvuldig. Door de loutere verwijzing naar een advies dat op zich niet afdoende gemotiveerd werd, en geen eigen beoordeling toe te voegen die de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren weerlegt, werd de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd. De in de aanhef van het middel aangehaalde bepalingen en beginselen zijn dan ook geschonden”.

20. De verwerende partij repliceert dat “de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar (...) het advies van het college van burgemeester en schepenen bij(treedt)” en dat hij in de bestreden besluiten “bovendien een eigen afweging en bijkomende motiveringen inzake de ingediende bezwaarschriften (maakt)”.

21. De eerste tussenkomende partij stelt in haar verzoekschrift tot tussenkomst dat de verzoekende partijen zichzelf in het middel tegenspreken, dat de bezwaren inzake de wegeninfrastructuur behandeld werden in het kader van de administratieve procedure over de aanvraag van het tweede bestreden besluit, en dat de bezwaren wel degelijk op gemotiveerde wijze werden beoordeeld.

22. De tweede tussenkomende partij werpt in haar verzoekschrift tot tussenkomst op dat het middel onontvankelijk is doordat “(n)ergens in de tekst die in de bespreking van het eerste middel staat vermeld, (...) op enigerlei wijze aangehaald (wordt) wat voormelde bepalingen inhouden en waarom verwerende partij de betreffende rechtsregels en beginsel zou hebben geschonden”.

Zij stelt voorts dat de verwerende partij “niet verplicht (is) alle door een bezwaarindiener aangevoerde feitelijke en juridische argumenten te beantwoorden”, maar dat “het (...) voldoende (is) dat uit de bestreden beslissing blijkt dat een antwoord wordt gegeven op de belangrijkste bezwaren”.

23. De verzoekende partijen dupliceren in de memorie van wederantwoord in de tweede zaak dat “(d)oor niet te antwoorden op (...) bezwaren (...) men aan de bezwaarindieners immers de mogelijkheid (ontneemt) om een daadwerkelijk bezwaar in te dienen in het kader van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de bouw van 8 wooneenheden, en tevens in het kader van een latere stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de bouw van 17 bijkomende woningen, de verhoging van de woondichtheid en de reliëfwijziging” waardoor “het openbaar onderzoek op een ontoelaatbare wijze (wordt) uitgehold”. Aangaande de bouwdichtheid stellen zij dat “(d)oor deze, in relatie met de omgeving, veel te dense bebouwing (...) geen kwaliteitsvolle woonomgeving (wordt) gecreëerd zoals vooropgesteld in het RSV” en verwijzen zij daarvoor naar “andere soortgelijke projecten” waar de GECORO zich in de

adviezen wel aan de woondichtheid houdt om “geen precedent te willen creëren”. Voorts stellen zij aan de hand van een plan dat het feit dat “het speelplein wordt ingeplant langs de drukke Heidestraat” strijdig is met de “reglementering inzake sociale woningbouw (C2001)” aangezien “de ouders geen toezicht (hebben) op dat deel van het terrein daar het volledig aan de rand van het perceel ligt” en dus niet “rechtstreeks (...) waarneembaar (...) (is) vanuit de woningen”. Zij wijzen nog op het bestaan van een gracht die “centraal over het terrein” loopt en die “op de inplantingsschets gevoegd bij de bestreden vergunning (...) niet meer terug te vinden (is)” waardoor “onduidelijk (is) hoe de afwatering op het perceel in de toekomst zal gebeuren”. Tot slot stellen zij aangaande de reliëfwijziging dat dit aspect aan de orde is bij de huidige stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis en niet “bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de bouw van 17 woningen in een latere fase” waardoor bezwaren met betrekking tot dit aspect dan ook dienen te worden beoordeeld in het kader van de huidige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Beoordeling

24. Om ontvankelijk te zijn, moet een middel een voldoende duidelijke omschrijving inhouden van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop die regel door de bestreden rechtshandeling wordt geschonden.

Het middel voldoet aan de voorwaarden en is ontvankelijk, behalve waar het betrekking heeft op artikel 127 DRO, waaromtrent niet wordt geargumenteed in welk opzicht die bepaling is geschonden.

25. Noch de formele motiveringsplicht, noch het zorgvuldigheidsbeginsel houden in dat de vergunningverlenende overheid verplicht is om, punt voor punt, een antwoord te verstrekken op tijdens de hoorzitting aangevoerde argumenten.

Het volstaat dat de vergunningverlenende overheid, als orgaan van het actief bestuur, in haar beslissing duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop zij haar beslissing steunt.

26. In de bestreden besluiten volgt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de adviezen van het college van burgemeester en schepenen van 25 januari 2008 en geeft hij een aantal bijkomende motieven ter weerlegging van de, naar aanleiding van de openbare onderzoeken ingediende, bezwaren.

In het eerste bestreden besluit zijn deze motieven de volgende:

- “~ Een aantal bezwaren hebben betrekking op de aanleg van de infrastructuur (verkeer, ordening binnengebied, waterproblematiek), hiervoor is een aparte stedenbouwkundige aanvraag in behandeling op vraag van de VMSW waarin heden eveneens door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar een beslissing wordt genomen;
- ~ de voorgestelde dichtheid is niet strijdig met de principes van het RSV, dat immers over gemiddelde en minimale bouwdichtheden spreekt;
- ~ de voorgestelde dichtheid van 8 + 17. woningen is aanvaardbaar op deze locatie gezien de nabijheid tot de kern van Heppen, welke als woonkern kan aanzien worden;
- ~ kleinschalige woonprojecten met betrekking tot een doelgroepenbeleid is een prioritaire doelstelling naar wonen wat ook door het provinciaal structuurplan wordt onderschreven, ook in de woonkernen van het buitengebied;
- ~ bij de aanvraag wordt de watertoets uitgevoerd”.

In het tweede bestreden besluit zijn deze motieven de volgende:

- “~ om wegeniswerken in een woongebied toe te laten is er geen voorafgaandelijke verkavelingaanvraag noodzakelijk;
- ~ met het wegentracé, wat trouwens vastgesteld werd door de gemeenteraad, ligt de ordening van dit gebied vast, deze kan later door een stedenbouwkundige aanvraag of verkaveling verder ingevuld worden;
- ~ de voorgestelde dichtheid is niet strijdig met de principes van het RSV, dat immers over gemiddelde en minimale bouwdichtheden spreekt;
- ~ de voorgestelde dichtheid van 8 + 17 woningen is aanvaardbaar op deze locatie gezien de nabijheid tot de kern van Heppen, welke als woonkern kan aanzien worden;
- ~ kleinschalige woonprojecten met betrekking tot een doelgroepenbeleid is een prioritaire doelstelling naar wonen wat ook door het provinciaal structuurplan wordt onderschreven, ook in de woonkernen van het buitengebied;
- ~ bij het concept van de wegenis wordt veel aandacht gegeven aan de kwaliteit van de buitenruimte, met de integratie van

- groenvoorzieningen en speelruimte hetgeen een meerwaarde is voor de buurt;
- ~ aandacht is gegeven voor de veiligheidsaspecten waarbij de zwakke weggebruiker op gelijke voet wordt gezet als het gemotoriseerde verkeer hetgeen ook wordt bevestigd door de GECOMOVE, het veranderen van de verkeerssituatie in een ruimere omgeving kan geen voorwerp zijn van deze aanvraag, doch zijn aanbevelingen waar het gemeentebestuur zich over moet beraden;
- ~ het handelt hier over een wegenis ontwerp waarbij geen uitspraak kan gedaan worden over de verschijningsvorm en de ruimtelijke kwaliteit van de nog in te vullen woningen, wel geeft het inplantingplan reeds een indicatie aan van de kavelindeling als houvast voor de aanleg van de infrastructuur hetgeen kan aanvaard worden;
- ~ bij de aanvraag wordt de watertoets uitgevoerd”.

27. Bij de “beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag” overweegt het eerste bestreden besluit het volgende:

“De aanvraag ligt tegen de kern van Heppen. In de directe omgeving komen vooral ééngezinswoningen voor. Aansluitend op het centrum is er een grotere dichtheid vast te stellen met gesloten bebouwing en appartementsbouw;

Het concept voorziet in een woonproject met grondgebonden woningen waarbij de impact op de omliggende woningen naar hinder, inkijk en verkeersoverlast gering is;

Door de perceelsconfiguratie met bijhorende groenvoorzieningen wordt de vermeende hinder van omwonenden naar een aanvaardbaar niveau gebracht;

De 8 woningen worden ingeplant overeenkomstig de typologie van een vierkantshoeve met een vrij gesloten gevelwand naar de Heidestraat. Het volume t.o.v. de hoek Korteweg-Heidestraat is gelijkaardig aan de bestaande oude bebouwing. Tevens worden volumes met 1 a 2 bouwlagen met zadeldak voorzien waardoor het geheel zich goed zal integreren in het bestaande straatbeeld;

(...)”.

28. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in het tweede bestreden besluit stelt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat “de voorgestelde wegen - en rioleringswerken (...) kaderen binnen het verkeer- en waterhuishoudingsbeleid van het Vlaamse gewest en de stad Leopoldsburg”, dat de werken “de leefbaarheid van de omgeving (bevorderen) en (bij)dragen (...) tot de verkeersveiligheid en de verfraaiing van het openbaar domein rondom het

nieuwe woonproject” en dat “de voorgestelde materialen en profielen (...) in harmonie (zijn) met de omgeving”.

29. De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de verwerende partij de bezwaarschriften niet afdoende heeft onderzocht en beoordeeld.

In vrij vage en algemene bewoordingen voeren zij aan dat er in de bestreden besluiten geen rekening zou zijn gehouden met hun geuite bezwaren.

30. Aangaande de bemerkingen betreffende het voorziene speelplein, de aanwezigheid van een gracht op het terrein, en de kwestie van de reliëfwijziging dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen deze argumenten reeds in het verzoekschrift konden ontwikkelen en dat ze deze argumenten derhalve niet ontvankelijk voor het eerst in de memorie van wederantwoord kunnen aanvoeren.

31. Uit het geheel van de overwegingen van de bestreden besluiten blijkt waarom de ingediende bezwaren ongegrond werden bevonden en waarom de aanvragen verenigbaar werden geacht met de goede plaatselijke ordening en voor vergunning in aanmerking kwamen.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel in zaak A. 189.810

Standpunt van de partijen

32. Het derde middel is:

“Genomen uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet houdende de formele motivering van bestuurshandelingen dd. 29 juli 1991, alsmede van artikel 4 en artikel 110 §2 van het Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 (verder DORO), alsmede artikel 19 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, en het beginsel dat de vergunningverlenende overheden stedenbouwkundige aanvragen

dienen te toetsen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur'

Doordat, de overheid op grond van de aangehaalde bepalingen en beginselen verplicht is stedenbouwkundige aanvragen in concreto te toetsen aan de eisen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening, en hieromtrent afdoende te motiveren,

Terwijl, in casu dergelijke toetsing niet is gebeurd, minstens hieromtrent in de bestreden beslissing geen afdoende motivering aanwezig is,

Zodat, de bestreden beslissing de aangehaalde rechtsbepalingen schendt.

TOELICHTING BIJ HET MIDDEL

73. Vergunningen kunnen maar rechtsgeldig worden verleend indien de aangevraagde werken, wijzigingen of handelingen verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening. Dit volgt uit artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en artikel 19, derde lid van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. Uw Raad oordeelde voorts dat dit als beginsel kan worden afgeleid uit onder meer artikel 110, §2, van het genoemde decreet

74. Volgens de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen dienen eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen te vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering dient 'afdoende' (te) zijn. Toegespitst op de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, uit de voornoemde rechtsbepalingen en beginselen volgt dat iedere stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt. Deze redengeving dient des te concreter en preciezer te zijn wanneer hieromtrent opmerkingen werden geformuleerd tijdens een decretaal verplicht openbaar onderzoek.

75. Indien de vergunningverlenende overheid een vergunning verleent welke geen rekening houdt met de concrete plaatselijke situatie, houdt zulks een schending in van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Het is vaste rechtspraak van de Raad van State dat voor de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving uitgegaan dient te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard, de omvang en het gebruik van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten. De Raad van State heeft ook geoordeeld dat de aanpalende percelen zeker bij de beoordeling dienen betrokken te worden.

76. In casu wordt geen afdoende afweging gemaakt van de verenigbaarheid met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. De bestreden beslissing beperkt zich tot volgende vaststelling:

‘De 8 woningen worden ingeplant overeenkomstig de typologie van een vierkantshoeve met een vrij gesloten gevelwand aan de Heidestraat. Het volume t.o.v. de hoek Korteweg-Heidestraat is gelijkaardig aan de bestaande oude bebouwing. Tevens worden volumes met 1 à 2 bouwlagen met zadeldak voorzien waardoor het geheel zich goed zal integreren in het bestaande straatbeeld;

(...)

Gelet op de bovenvermelde motivering is de aanvraag bestaanbaar met de stedenbouwkundige voorschriften en is ze verenigbaar met de omliggende bebouwing’.

77. Het voorgaande is manifest onvoldoende. Het voorwerp van de aanvraag betreft 8 nieuwe woongelegenheden op een plaats waar tot op vandaag een oude hoeve staat. Het verschil tussen beide concepten is evident.

78. De door het bestreden besluit vergunde vierkantshoeve zal vooraan een bouwbreedte hebben van 31,18 m en zal aan de achterzijde een bouwbreedte hebben van 51,10m. De bouwdiepte bedraagt 44,80 m. De bouwhoogte bedraagt op het hoogste punt 7,35 m.

79. Het spreekt voor zich dat een gebouw van een dergelijke omvang geenszins verenigbaar is met de omliggende bebouwing, die op een klein aantal uitzonderingen na bestaat uit ééngezinswoningen met één bouwlaag en een zadeldak.

80. Daarenboven werden tijdens het openbaar onderzoek meerdere bezwaren geformuleerd over de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. Er werden opmerkingen gemaakt bij de bouwstijl, die aanzienlijk verschilt van de vrijstaande residentiële bebouwing in de omgeving. Voorts werden opmerkingen gemaakt bij het verlies van rust en privacy voor de omwonenden. Door meerdere bezwaarindieners werd aangehaald dat het project zoals vergund door de bestreden beslissing niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze bezwaren werden niet weerlegd (zie hiervoor ook middel twee). Evenmin werd een eigen afweging gemaakt door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op dit punt.

81. Bij gebreke aan een afdoende beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving kan de bestreden beslissing niet als wettig aanzien worden. De artikelen 4 en 110 § 2 DORO zijn geschonden. Minstens is de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd nu uit de tekst ervan niet afgeleid kan worden dat een afdoende afweging van de goede ruimtelijke ordening plaatsvond.

82. Het derde middel is ernstig en gegrond”.

33. De verwerende partij repliceert in de memorie van antwoord dat het bestreden besluit afdoende gemotiveerd is “wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving” en dat zij “de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren (heeft)

uitgeoefend”. Voorts stelt zij dat de verzoekende partijen niet “beweren dat de in het bestreden besluit opgenomen verantwoording zou uitgaan van onjuiste gegevens” en dat zij niet “aan(tonen) dat die beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn”.

34. De eerste tussenkomende partij stelt in het verzoekschrift tot tussenkomst dat de verzoekende partijen de motivering van het bestreden besluit op onvolledige wijze weergeven. Voorts stelt zij aangaande de bouwbreedte, -diepte en -hoogte dat dit argument niet ernstig is aangezien de verzoekende partijen hierbij niet alleen geen rekening houden met de overwegingen van het besluit, “maar ook dat er zich momenteel op de site reeds een omvangrijk gebouw bevindt dat afgebroken zal worden” waardoor er zich geen “spectaculaire wijziging van de terreinbezetting zal voordoen”.

35. In de memorie van wederantwoord dupliceren de verzoekende partijen dat het bestreden besluit “minstens ten dele uit(gaat) van onjuiste gegevens m.b.t. de onmiddellijke omgeving” aangezien “het perceel in kwestie niet (is) gelegen in de woonkern van Heppen, maar wel aan de rand van de woonkern van Heppen” en dat “het volume van de in oprichting zijnde vierkantshoeve (...) veel groter (is) dan het volume van de hoeve die zich voorheen op het perceel bevond”.

Beoordeling

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

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 aanleg. De Raad van State vermag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel 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.

37. Het toentertijd geldende artikel 110, §2 DRO luidde als volgt:

“§ 2. Het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bestaat uit twee delen. In het eerste deel worden de voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften opgenomen die van toepassing zijn op de plaats waarop een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningsaanvraag betrekking heeft. In het tweede deel wordt verslag uitgebracht over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Wanneer een openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden, bevat het tweede deel ook het proces-verbaal van het openbaar onderzoek en een voorstel van antwoord op de bezwaarschriften”.

Op het ogenblik van de aanvraag die tot het nemen van het bestreden besluit heeft geleid, voldeed de gemeente Leopoldsborg niet aan de vijf ontvoogdingsvoorwaarden vermeld in het toentertijd geldende artikel 193, §1 DRO. Luidens het toentertijd van toepassing zijnde artikel 193, §2 DRO moest de betrokken vergunningsaanvraag die heeft geleid tot het nemen van het bestreden besluit dan ook worden behandeld overeenkomstig artikel 43, § 1 tot en met §5 en de artikelen 44, 49, 51, 52, 53 en 55, § 1, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), in plaats van de artikelen 106 tot en met 126 DRO. Artikel 120 DRO was dus te dezen niet van toepassing.

38. Met de eerste tussenkomende partij dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen in de uiteenzetting van het middel slechts een gedeelte van de motieven van het bestreden besluit in aanmerking nemen.

Bij de bespreking van de ingediende bezwaren stelt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar onder meer dat de voorgestelde dichtheid aanvaardbaar is gezien de nabijheid tot de woonkern van Heppen, dat

kleinschalige woonprojecten met betrekking tot een doelgroepenbeleid ook in de woonkernen van het buitengebied als een prioriteit naar wonen kunnen beschouwd worden, en dat de watertoets werd uitgevoerd.

Onder het de hoofding “beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag” wordt daar nog aan toegevoegd dat de aanvraag zich situeert tegen de kern van Heppen met “aansluitend op het centrum (...) een grotere dichtheid (...) met gesloten bebouwing en appartementsbouw”, dat “de impact op de omliggende woningen naar hinder, inkijk en verkeersoverlast gering is”, dat “door de perceelsconfiguratie met bijhorende groenvoorzieningen (...) de vermeende hinder van de omwonenden naar een aanvaardbaar niveau (wordt) gebracht”, dat de 8 woningen de typologie van de vierkantshoeve volgen met een vrij gesloten gevelwand naar de Heidestraat toe, dat het volume t.o.v. de hoek Korteweg-Heidestraat gelijkaardig is aan de bestaande oude bebouwing, en dat het werken met volumes met 1 tot 2 bouwlagen en een zadeldak het geheel goed doet “integreren in het bestaande straatbeeld”.

Deze motieven kunnen, samengenomen en geplaatst tegenover de inhoud van de bezwaren en gezien tegen de achtergrond van de gegevens van het dossier, redelijkerwijze volstaan om het verlenen van de vergunning te verantwoorden.

De door de verzoekende partijen in het middel geleverde kritiek is niet van aard om het tegendeel aan te tonen.

Waar de verzoekende partijen in de memorie van wederantwoord nog specifiek aanvoeren dat het project zich niet in maar aan de rand van de woonkern van Heppen bevindt, en dat het vergunde volume veel groter is dan dit van de hoeve, formuleren zij kritiek die ook reeds in het inleidend verzoekschrift had kunnen en moeten voorkomen.

Het derde middel is ongegrond.

D. Vierde middel in zaak A. 189.810

Standpunt van de partijen

39. In het vierde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de

uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het rechtszekerheids-, vertrouwens-, consistentie- en zorgvuldigheidsbeginsel:

“Doordat het bestreden besluit een stedenbouwkundige vergunning verleent voor de bouw van acht woningen op een deel van het perceel ter grote van 2.000 m², zijnde een woningdichtheid van 40 woningen per ha.

Terwijl in het verleden stedenbouwkundige vergunningsaanvragen met een kleinere woningdichtheid, zowel in de dorpskern van Heppen als aan de rand van de dorpskern van Neppen, werden geweigerd omwille van een te hoge woningdichtheid die niet strookt met de goede ruimtelijke ordening.

Zodat de bestreden beslissing de aangehaalde rechtsbepalingen schendt.

TOELICHTING BIJ HET MIDDEL

83. Bij besluit van 21 september 2007 weigerde het College van Burgemeester en Schepenen van Lepoldsburg de wijziging van de verkavelingsvergunning die betrekking heeft op een terrein gelegen te 3971 Heppen, Oudstrijdersstraat.

(...)

87. Het bestreden besluit verleent een vergunning voor de bouw van acht woningen op een perceel ter grootte van 2.000 m², zijnde een woningdichtheid van 40 woningen per ha. In het verleden werd, zoals supra aangeduid, een soortgelijke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag geweigerd omdat :

‘Zelfs met 8 appartementen een terreinbezetting met ca. 30 woningen/ha wordt gecreëerd, wat ter plaatse sterk overdreven en ruimtelijk niet inpasbaar is’.

88. In het bestreden besluit motiveert de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zijn beslissing als volgt:

‘de voorgestelde dichtheid is niet strijdig met de principes van het RSV, dat immers over gemiddelde en minimale bouwdichtheden spreekt;

De voorgestelde dichtheid van 8 + 17 woningen is aanvaardbaar op deze locatie gezien de nabijheid tot de kern van Neppen, welke als woonkern kan aanzien worden’;

89. Vooreerst betreft het project niet 8 + 17 woningen doch enkel acht woningen op een perceel ter grootte van 2.000 m², dit door de aanvrager CVBA Vooruitzien de vergunningsaanvraag zelf heeft opgesplitst (sic).

90. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar motiveert op geen enkele wijze waarom een gemiddelde woningdichtheid van 40 woningen per ha in casu wel aanvaardbaar zou zijn, terwijl met betrekking tot een perceel amper één straat verder gelegen, de gemachtigde ambtenaar nog zeer recent heeft geadviseerd dat een woningdichtheid van 30 woningen per ha sterk overdreven en ruimtelijk niet inpasbaar is.

91. Daarenboven ligt het perceel in kwestie in tegenstelling tot het perceel gelegen aan de Oudstrijdersstraat zelfs niet eens in de kern van Heppen, maar aan de rand van de kern van Heppen. De rand van de kern van Heppen wordt gekenmerkt door een open bebouwing van ééngezinswoningen. Derhalve gaat hetgeen dat opgaat voor het perceel

gelegen aan de Oudstrijdersstraat minstens evenveel op voor het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

92. De bestreden beslissing zegt bovendien niets over de bestaande woningdichtheid in de omgeving. Zoals supra reeds gesteld motiveert de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zijn beslissing enkel door te stellen dat de voorgestelde dichtheid aanvaardbaar is omwille van de nabijheid tot de kern van Heppen.

93. Daar in het verleden stedenbouwkundige vergunningsaanvragen waarvan de woningdichtheid hoger lag dan de minimale en gemiddelde woningdichtheden uit het RSV werden geweigerd, is bij verzoekende partijen de rechtmatige verwachting gewekt dat de gevraagde vergunning niet zou worden verleend.

94. Het middel is ernstig en gegrond”.

40. De verwerende partij repliceert in de memorie van antwoord dat het “(i)n voorliggend dossier gaat (...) over de oprichting van 8 wooneenheden en niet over appartementsbouw, een handelspand en een studio” waardoor geen sprake is van een “soortgelijke stedenbouwkundige vergunning”. Zij stelt tot slot dat de “verzoekende partijen een verkeerde voorstelling van de feiten (geven) wanneer zij stellen dat de Oudstrijdersstraat ‘amper één straat verder gelegen is’” omdat deze straat net zoals de Heidestraat “niet in de kern van Heppen maar aan de rand van de woonkern Heppen” is gelegen.

41. De eerste tussenkomende partij stelt in het verzoekschrift tot tussenkomst dat er geen schending van het vertrouwensbeginsel is omdat men “(o)p basis van één beslissing (...) bezwaarlijk (kan) spreken van een ‘vaste gedragslijn’” en dat het gemeentebestuur van Leopoldsburg in dat dossier bovendien gunstig had geadviseerd. Zij voegt er nog aan toe “dat op nauwelijks 100 meter afstand van de bouwplaats reeds een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor het project ‘Troonbeeckx’ dat wel degelijk appartementen betreft en dat reeds is gerealiseerd”. Tot slot stelt zij dat de aangelegenheid van de bouwdichtheid afhangt van de grondslag die men neemt ter berekening.

42. In de memorie van wederantwoord dupliceren de verzoekende partijen aan de hand van foto’s dat het geweigerde project aan de Oudstrijdersstraat wel degelijk een relevant vergelijkingspunt vormt. Zij stellen vervolgens dat de dichtheid ervan “te vergelijken (is) met de dichtheid die gehanteerd wordt bij appartementsbouw” en dat “door de aaneengesloten

bebouwing van eenmaal 4 woningen en eenmaal 3 woningen en een studio het gebouw het uiterlijk (zal) krijgen van een (laag) appartementsgebouw”. Tot slot verwijzen zij naar twee andere dossiers waarin de GECORO van Leopoldsburg aangaande verkavelingsaanvragen een kleinere bouwdichtheid voorstond.

Beoordeling

43. Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die de burger uit het bestuursoptreden put, te kort worden gedaan.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, zodat de rechtszoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien, op het tijdstip dat de handeling wordt verricht en de overheid daarvan niet zonder objectieve en redelijke verantwoording mag afwijken.

44. Het eerste bestreden besluit vergunt een sociaal woningbouwproject op een plaats waar reeds bebouwing staat, in tegenstelling tot de aangehaalde projecten die private verkavelingen op braakliggende gronden betreffen. Deze elementen zijn mede bepalend voor de inhoud van de bestreden beslissing, zoals blijkt uit de motivering van dat besluit, waarin het project ook getoetst wordt aan onder meer de typologie van de (eerder) bestaande vierkantshoeve “waardoor het geheel zich goed zal integreren in het bestaande straatbeeld” en waar erop wordt gewezen dat de vergunning kadert in een “prioritaire doelstelling naar wonen” ten voordele van een “doelgroepenbeleid”.

Het vierde middel is ongegrond.

E. Vijfde middel in zaak A. 189.810 en tweede middel in zaak A. 189.811

Standpunt van de partijen

45. In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van

behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij stellen dat uit de bestreden besluiten niet “kan afgeleid worden waarom (...) voorbijgegaan wordt aan (de voorwaardelijke) adviezen die verleend worden (door de GECORO) in het kader van de procedure die aan een beslissing voorafgaat”.

Zij zetten het middel in de zaak A. 189.810 als volgt uiteen:

“95. Uit de bestreden beslissing blijkt dat op 3 december 2007 een advies verleend werd door de GECORO over de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning. De bestreden beslissing stelt hierover:

‘Het advies van de GECORO (gemeentelijke commissie van advies) werd gevraagd en deze gaf op 3/12/2007 een voorwaardelijk gunstig advies.’

96. Voor het overige wordt op geen enkele wijze naar het advies van de GECORO verwezen.

97. Uit de tekst van het advies dd. 3/12/2007 blijkt dat het verleende advies allerminst onverdeeld gunstig was. Het advies is een gezamenlijk advies voor de aanvraag voor de weginfrastructuur enerzijds en de aanvraag voor de oprichting van 8 wooneenheden anderzijds. De overwegingen aangaande de 8 woongelegenheden en de gezamenlijke conclusie luiden als volgt:

‘De aanvraag behelst het bouwen van 8 woningen op de percelen Sie A nrs. 651C, 652F, 652E, 6538, 6558, 657A en 667D.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend.

Het project is beter zonder de studio als scharnierpunt (8ste woning over 2 verdiepingen). De 8ste wooneenheid weglaten, komt ook de woondichtheid ten goede die als te hoog ervaren wordt.

Samengevat: gunstig advies voor beide aanvragen mits:

- het deel van de nieuwe weg dat // met de Heidestraat/Kruisstraat loopt, verbreed wordt zodat er twee volwaardige baanvakken ontstaan + een aanpassing te voorzien voor de lengte van de parkeerplaatsen
- de aansluiting op de Heidestraat verbreed en ont dubbeld wordt
- de terreinprofielen met aanduiding van de aansluiting op de percelen van de aanpalenden worden bijgebracht;
- een verkeersremmer voorzien wordt in de Heistraat zelf t.h.v. de aansluiting
- Een plan met de juiste ligging en met vermelding van het statuut van de gracht/beek die dwars over het terrein loopt wordt bijgebracht
- de studio wegvalt (8^{ste} woning weglaten)’

98. De GECORO stelde met andere woorden zeer duidelijk slechts onder strikte voorwaarden akkoord te kunnen gaan met het aangevraagde project. Nochtans wordt geen van de door de GECORO opgelegde voorwaarden weerhouden in de bestreden beslissing.

99. Uiteraard staat het de vergunningverlenende overheid vrij de in het kader van een aanvraagprocedure verleende adviezen al dan niet te volgen

indien zij niet bindend zijn. Uit de beslissing zelf dient evenwel te blijken waarom al dan niet aan een advies voorbijgegaan wordt.

Dit geldt eens te meer indien een advies slechts gunstig is onder strikte voorwaarden. In casu ontbreekt iedere afweging van het advies dat de GECORO verleende.

100. Door in de bestreden beslissing op geen enkele wijze te verduidelijken waarom de voorwaarden, opgelegd door de GECORO, niet weerhouden dienen te worden is deze niet afdoende gemotiveerd. De in de aanhef van het middel aangehaalde bepalingen zijn dan ook geschonden.

101. Het vijfde middel is ernstig en gegrond”.

In de zaak A. 189.811 lichten zij het middel als volgt toe:

“67. Uit de bestreden beslissing blijkt dat op 3 december 2007 een advies verleend werd door de GECORO over de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning. De bestreden beslissing stelt hierover:

‘Het advies van de GECORO (gemeentelijke commissie van advies) werd gevraagd en deze gaf op 3/12/2007 een voorwaardelijk gunstig advies dat voornamelijk betrekking had op een aantal mobiliteitsmaatregelen welke vrij ingrijpend waren voor het ontwerp en niet direct in relatie stonden met de aanvraag’.

68. Voor het overige wordt op geen enkele wijze naar het advies van de GECORO verwezen.

69. Uit de tekst van het advies dd. 3/12/2007 blijkt dat het verleende advies allerminst onverdeeld gunstig was. Het advies is een gezamenlijk advies voor de aanvraag voor de weginfrastructuur enerzijds en de aanvraag voor de oprichting van 8 wooneenheden anderzijds. De overwegingen aangaande de weginfrastructuur en de gezamenlijke conclusie luiden als volgt:

‘De aanvraag behelst de aanleg van een weg en de bijhorende infrastructuurwerken op de percelen Sie A nrs. 651C, 652 F, 652 E, 563 B, 655 B, 657 A en 667 D.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 5 bezwaarschriften ingediend.

Door de aanleg van de weg ligt de volgende fase, het bouwen van 17 woningen, ook min of meer vast. Bijgevolg kan de eerste fase (aanleg van de weg en infrastructuur) niet bekeken worden zonder met de tweede fase al rekening te houden.

Een inbreidingsproject met sociale huisvesting kan op die locatie. Het is weliswaar buitengebied, maar een woondichtheid van 20 wo/ha is te verantwoorden, ook als er nadien nog 6 woningen bijkomen (percelen aan de Driesstraat die later eventueel opgesplitst worden).

De plaats van de ontsluiting n.l. in de bocht van de Heidestraat is weliswaar gevaarlijk, maar aanvaardbaar: er zijn niet veel andere mogelijkheden. Er moet wel een verkeersremmer in de Heidestraat zelf t.h.v. de aansluiting voorzien worden.

De breedte van de aansluiting is evenwel te smal.

Hier moet men gelijktijdig in en uit kunnen rijden zonder te moeten stilstaan op straat en zijn beurt afwachten! De in- en uitrit moeten opgesplitst worden, eventueel gescheiden door een vluchtheuvel.

Ook het verticale deel van de ontworpen weg (//met de Heidestraat/Kruisstraat) is te smal: er zijn geen (2) volwaardige baanvakken voorzien (slechts 4,5 m breed): dit moet een weg van 9 m breed met een verharding van 6 m worden met een aansluiting met een rond punt of een vluchtheuvel. 1 Rijvak voor zulke hoeveelheid woningen is te weinig, zeker als nadien de gronden aan de Driesstraat verkaveld worden en hun ontsluiting ook via deze weg naar de Heidestraat voorzien wordt. De voorziene parkeerplaatsen dwars op deze weg zijn ook niet volwaardig (slechts 4,5 m lang).

Er is ook onduidelijkheid over de aansluiting van het terrein - na de aanleg van de weg - op de percelen van de omwonenden. Op sommige plaatsen is er een niveauverschil van 80 cm tussen het peil van de nieuwe weg en het bestaande maaiveld van de omwonenden. Het is niet duidelijk hoe dit gaat opgelost worden. De nieuwe niveau's en de aansluitingen op de omwonenden moeten bijgebracht worden.

Ook de beek/gracht die het terrein dwars is niet aangegeven: het statuut van deze gracht en de juiste ligging moet bijgebracht worden!

Voor de tweede fase: De totale woondichtheid is te hoog. Het verbreden (naar links!) van het verticale deel van de ontworpen weg zal ook een positief effect hebben op de woondichtheid. De inplanting van de 17 woningen is te strak, alle gevels staan op 1 lijn 6 meer speling voorzien!

Samengevat: gunstig advies voor beide aanvragen mits:

- het deel van de nieuwe weg dat // met de Heidestraat/Kruisstraat loopt, verbreed wordt zodat er twee volwaardige baanvakken ontstaan + een aanpassing te voorzien voor de lengte van de parkeerplaatsen
- de aansluiting op de Heidestraat verbreed en ontubdubeld wordt
- de terreinprofielen met aanduiding van de aansluiting op de percelen van de aanpalenden worden bijgebracht;
- een verkeersremmer voorzien wordt in de Heistraat zelf t.h.v. de aansluiting
- Een plan met de juiste ligging en met vermelding van het statuut van de gracht/beek die dwars over het terrein loopt wordt bijgebracht
- de studio wegvalt (8^{ste} woning weglaten)'

70. De GECORO stelde met andere woorden zeer duidelijk slechts onder strikte voorwaarden akkoord te kunnen gaan met het aangevraagde project. Nochtans wordt geen van de door de GECORO opgelegde voorwaarden weerhouden in de bestreden beslissing. De bestreden beslissing overweegt enkel dat de opmerkingen mobiliteitsaspecten zouden betreffen en niet in relatie zouden staan met de aanvraag. Er wordt evenwel ook een voorwaarde opgelegd wat de ligging van de gracht op het terrein betreft. Dit kan bezwaarlijk als een mobiliteitsaspect aanzien worden. Uit de bestreden beslissing blijkt niet, minstens niet afdoende, waarom aan deze voorwaarden voorbijgegaan wordt.

71. Uiteraard staat het de vergunningverlenende overheid vrij de in het kader van een aanvraagprocedure verleende adviezen al dan niet te volgen indien zij niet bindend zijn. Uit de beslissing zelf dient evenwel te blijken waarom al dan niet aan een advies voorbijgegaan wordt. Dit geldt eens te

meer indien een advies slechts gunstig is onder strikte voorwaarden. In casu ontbreekt een afdoende afweging van het advies dat de GECORO verleende.

72. Door in de bestreden beslissing niet op afdoende wijze te verduidelijken waarom de voorwaarden, opgelegd door de GECORO, niet weerhouden dienen te worden, is deze niet afdoende gemotiveerd. De in de aanhef van het middel aangehaalde bepalingen zijn dan ook geschonden”.

46. De verwerende partij repliceert in de memorie van antwoord dat noch het college van burgemeester en schepenen, noch de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het advies van de GECORO zijn bijgetreden. Zij stelt voorts dat in de eerste bestreden vergunning “afdoende gemotiveerd (wordt) dat de woondichtheid aanvaardbaar is” en dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in de tweede bestreden vergunning inzake de wegenis heeft geoordeeld dat “(h)et veranderen van de verkeerssituatie in een ruimere omgeving (...) geen voorwerp (kan) zijn van deze aanvraag”.

47. De eerste tussenkomende partij stelt in het verzoekschrift tot tussenkomst en in haar memorie dat “(i)n de (eerste) bestreden beslissing (...) echter afdoende (wordt) gemotiveerd dat de woondichtheid wel aanvaardbaar is”.

48. De tweede tussenkomende partij werpt in haar verzoekschrift tot tussenkomst op dat het middel onontvankelijk is doordat “(n)ergens in de tekst die in de bespreking van het tweede middel staat vermeld, (...) op enigerlei wijze aangehaald (wordt) wat voormelde bepaling inhoudt en waarom verwerende partij betreffend beginsel zou hebben geschonden”.

Zij stelt voorts dat “(d)e (tweede) bestreden beslissing (...) een afdoende motivering bevat aangaande het advies van de GECORO” en dat “zeer duidelijk (blijkt) dat de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar van mening is dat de wegenis de leefbaarheid van de omgeving bevordert en bijdraagt tot de verkeersveiligheid en dat het advies van de GECORO bijgevolg niet kan worden gevolgd”.

49. In de memorie van wederantwoord in de eerste zaak dupliceren de verzoekende partijen dat niet wordt ingegaan “op de redenen waarom in de

bestreden beslissing(en) voorbijgegaan wordt aan de adviezen van de GECORO en de voorwaarden die erin opgelegd werden”.

Beoordeling

50. Om ontvankelijk te zijn, moet een middel een voldoende duidelijke omschrijving inhouden van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop die regel door de bestreden rechtshandeling wordt geschonden.

Het middel voldoet aan de voorwaarden en is ontvankelijk.

51. Het toentertijd geldende artikel 111, §§ 1 en 2 DRO luidde als volgt:

“Art. 111. § 1. De Vlaamse regering kan bepalen welke aanvragen voor advies aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening moeten worden voorgelegd. Het advies van deze commissie wordt gevoegd bij het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

§ 2. Het college van burgemeester en schepenen of de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan steeds beslissen de aanvraag voor advies voor te leggen aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. Het advies van die commissie wordt gevoegd bij het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar”.

Dit facultatief advies werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Leopoldsburch ingewonnen.

Vermits het een facultatief advies betreft, hoefden de bestreden besluiten niet formeel te motiveren waarom er van afgeweken werd mits uit de motivering van de bestreden besluiten afdoende de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen tot afgifte van de vergunning blijken.

52. Aangaande de aanvraag voor de woningen adviseerde de GECORO dat de voorziene studio als achtste woning beter zou worden weggelaten, hetgeen de woondichtheid, “die als te hoog ervaren wordt”, ten goede zou komen.

Wat de aanvraag voor de wegenis betreft, formuleerde de GECORO een aantal opmerkingen.

Zoals uit de beoordeling van de voorgaande middelen is gebleken, geeft de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden besluiten een afdoende motivering aangaande respectievelijk de bouwdichtheid en de wegenis.

53. Het middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State voegt de zaken A. 189.810/X-13.904 en A. 189.811/X-13.905.

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 2.100 euro, ieder voor een derde.

De tussenkommende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkommsten, begroot op 250 euro, ieder voor de helft.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens