

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0480 van 21 januari 2016
in de zaak 1112/0366/A/5/0332

In zake:



verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij


*Tussenkomende
partijen:*





bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Annemie VAN DEUN
kantoor houdende te 2360 Oud-Turnhout, Steenweg op Turnhout 87/1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 januari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 24 november 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de landmeter namens de tussenkomende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente  van 17 augustus 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen onder voorwaarden een wijziging van een verkavelingsvergunning toegestaan.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te  en met als kadastrale omschrijving .

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van de eerste kamer van 3 september 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld en in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 27 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de vijfde kamer.

Bij tussenarrest van 30 november 2015 heeft de voorzitter van de vijfde kamer de debatten heropend teneinde het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen zijn opnieuw opgeroepen om te verschijnen voor de openbare terechtzitting van 7 januari 2016, waar de vordering tot vernietiging opnieuw werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partijen, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

███ [Klik hier als u tekst wilt invoeren.](#) leggen op 1 maart 2012 een verzoekschrift neer ter griffie om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 24 april 2012 de tussenkomende partijen voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. Aan de tussenkomende partijen werd verzocht om binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na deze van de betekening van de beschikking het rolrecht te betalen.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partijen het rolrecht tijdig hebben betaald en het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk is.

IV. FEITEN

In het verleden werden volgende vergunningen voor het perceel verleend:

- op 30 januari 1964 verleende het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ███ een verkavelingsvergunning voor drie kavels in open bebouwing
- op 27 juni 1974 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning
- op 8 augustus 1974 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning
- op 29 oktober 1991 wordt aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning.

Op 31 maart 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de [REDACTED] namens de tussenkomende partijen, bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een vergunning voor “het wijzigen van een verkaveling”.

Meer in het bijzonder heeft de aanvraag tot doel om van het bestaande lot 1 en een later daarbij gevoegde tuinstrook een lot af te splitsen met het oog op bebouwing met een eengezinswoning. Aldus zou er een [REDACTED] (reeds bebouwd) en een [REDACTED] ontstaan. Voor [REDACTED] blijven de oude stedenbouwkundige voorschriften van toepassing en voor [REDACTED] zullen er nieuwe gelden. Aan de [REDACTED] van de oorspronkelijke verkaveling wordt niets gewijzigd.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in woongebied.

Het perceel is gelegen binnen de behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling nummer [REDACTED] van 30 januari 1964.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 april 2011 tot en met 5 mei 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend waaronder één door de huidige verzoekende partij.

Eandis brengt op 14 april 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De voorwaarde heeft betrekking op het voldoen van een financiële verplichting aan Eandis.

Telenet nv brengt op 21 april 2011 een gunstig advies uit.

Belgacom brengt op 15 april 2011 een gunstig advies uit en stelt dat er geen kosten zijn.

Pidpa, Hidrorio brengt op 7 april 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit en deelt mee dat geen uitbreiding nodig is van het distributienet in de openbare weg.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 29 juni 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Openbaar onderzoek

...

Het 2° bezwaar handelt over:

Meer dan de helft van de eigenaars van de verkaveling verzetten zich tegen de aangevraagde wijziging. Het bezwaar is bovendien ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd.

De inplanting van een bijkomende woning op [REDACTED] zal de ruimtelijke ordening ernstig verstoren. De tuinen van de huidige [REDACTED] komen allen op elkaar uit en de bijkomende woning zal het rustige genot, privacy en groene karakter van de tuinen van [REDACTED] verstoren. Een bijkomende woning zou volledig uitkijk geven op de tuin van [REDACTED] zeker als het pand één of meerdere verdiepingen zou tellen. Ze zou alle zon ontnemen aan de tuin van [REDACTED]. Er is ook hinder omdat het vrij uitzicht volledig ontnomen wordt. Het gunstig effect van oorspronkelijke verkavelingsvoorwaarden wordt

volledig tenietgedaan. De oorspronkelijke inplanting en de goede ruimtelijke ordening moeten behouden blijven.

Er zal waardevermindering ontstaan voor de [REDACTED].

Het inplanten van een ééngezinswoning stemt niet overeen met de mogelijke toekomstige ontwikkelingen van het gebied. er is een voorafgaande vergunning afgeleverd door de administrateur-generaal van het Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid om op termijn [REDACTED] te ontwikkelen tot gebied met 60 serviceflats. Er dient gestreefd te worden naar een maximaal aantal bewoners per bebouwde oppervlakte. Deze tuinzone vormt een groene long in de verkaveling. Groene ruimte is nodig bij een toenemend aantal bewoners per bebouwde oppervlakte.

De bijkomende alleenstaande woning past niet in de huidige en toekomstige ontwikkeling van het gebied. er zou moeten geopteerd worden voor appartementsgebouwen, onder meer bedoeld voor serviceflats. De gekozen dichtheid van [REDACTED] valt niet samen met de ontwikkeling van de wijk, die in de richting gaat van meer en meer appartementsgebouwen, wat overigens niet kan op een kleinere kavel. De wijziging lijkt enkel ingegeven door financiële motieven. De mogelijks financiële voordelen van [REDACTED] door de wijziging, wegen niet op tegen de verstrekkende nadelen voor [REDACTED]. (verlies aan comfort, privacy, zon en waarde van de woning)

Het bestaande gebouw op [REDACTED] is volgens de verkavelingsvoorschriften niet juist ingeplant. De afstand van 3m tot de perceelsgrenzen werd niet gerespecteerd. Het was de bedoeling de woning naar de [REDACTED] te oriënteren en niet langs de [REDACTED]. Hierover is er geen sprake in de aanvraag.

...

Het 2° bezwaar wordt als volgt behandeld

Aangezien de bestaande verkavelingsvoorschriften alleen bijgebouwen met een maximale hoogte van 3m voorzien in de strook waar de nieuwe aanvraag een gebouw met een nokhoogte van 10,50m voorziet en dit wel gevolgen heeft qua lichtinval en inijk, wordt het bezwaar bijgetreden.

De verplichting om een meergezinswoning te ipv een eengezinswoning kan hier niet worden opgelegd. Het goed is gelegen aan een woonstraat met zowel een- als meergezinswoningen. Beiden zijn aanvaardbaar in deze omgeving.

Het college van burgemeester en schepenen heeft het voorstel tot het bouwen van 60 serviceflats in het binnengebied tussen [REDACTED], waar [REDACTED] deel van uitmaken, in zitting van 01/06/2011 ongunstig geadviseerd.

Het element over financiële motieven is niet van stedenbouwkundige aard.

Volgens het ingediende inplantingsplan staat de bestaande woning op [REDACTED] ingeplant volgens de verkavelingsvoorschriften.

...

Van beide bezwaarschriften kunnen elementen worden bijgetreden. De bezwaren zijn gegrond.

...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

...

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Volgens artikel 7.6.7§2 van de Vlaamse Codex moet een wijziging van verkavelingsvergunning worden geweigerd als de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijk vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijke bezwaar indienen bij het college

burgemeester en schepenen. Aangezien ... eigenares is van twee van de drie kavels van de oorspronkelijke verkaveling en het bezwaar ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd is, moet de aanvraag geweigerd worden.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het wijzigen van [REDACTED]. De huidige berging achteraan op het perceel wordt gesloopt. Er wordt achteraan een strook van 15m over de volledige perceelsbreedte afgesplitst. Samen met het aansluitend gedeelte van de strook tuingrond langs de [REDACTED] wordt een nieuw lot gevormd. De nieuwe grenslijn ligt op ongeveer 2.80m uit het overdekt terras van de bestaande woning. Het ontworpen lot is voorzien aan de [REDACTED] en heeft een breedte van 15m en een diepte van 33.8m langs de linkse perceelsgrens en 29.7m langs de rechtse perceelsgrens. De oppervlakte bedraagt ongeveer 475m². Het lot is bestemd voor vrijstaande bebouwing. Aansluitend aan de woning en te bouwen tegen de wachtgevel van het bijgebouw op het links aanpalend perceel is een bijgebouw toegestaan, dienst doende als tuinberging en/of garage. Het perceel is deels bebost. Op het perceel zijn bomen aanwezig, doch voor het oprichten van de woning dienen geen bomen te worden geveld. Het terrein ligt vooraan op hetzelfde niveau als de voorliggende straat en daalt lichtjes naar de achterste perceelsgrens toe, zoals afgebeeld op het plan met terreinniveaus.

De straat is voldoende uitgerust.

Ten opzichte van de achterste perceelsgrens wordt een bouwvrije tuinstrook van 10 meter voorzien voor wat het hoofdgebouw betreft. Het bijgebouw komt dieper omdat aangesloten wordt aan de bestaande garage van de aanpaler.

De aanvraag is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Er dient een tuinzone met een minimale diepte van 10m bij de bestaande woning behouden te blijven. De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 4 augustus 2011 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

HET OPENBAAR ONDERZOEK

...

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De voorgeschreven procedure werd gevolgd. Er werden twee schriftelijke bezwaren ingediend, die als volgt kunnen worden samengevat :

...

2) Meer dan de helft van de eigenaars van de verkaveling verzetten zich tegen de wijziging. De tuinen van de huidige [REDACTED] geven uit op elkaar en een bijkomende woning zal het rustige genot, privacy en groene karakter van de tuinen van de [REDACTED] verstoren. De dichtheid op het perceel is te laag, in verhouding tot deze aanwezig in de omgeving. Bovendien maakt de aanvrager gewag van het bouwen van 60 serviceflats op termijn op de [REDACTED], waarbij de huidige aanvraag de ontwikkeling van het gebied in het gedrang brengt.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar neemt t.a.v. voormelde bezwaren het volgende standpunt in:

...

2) De [] zijn in handen van dezelfde eigenaar. Het ontwerp voorziet een vrijstaande bebouwing met gekoppelde garage op de perceelsgrens. In geval van maximale bebouwing volgens de ontworpen verkavelingsvoorschriften wordt minimaal 10 m tuinzone.

De bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten bepalen dat voor rechtstreekse zichten op het erf van de buur een minimum afstand van 1,9 m t.o.v. de perceelsgrenzen moet gerespecteerd worden. Het voorgestelde ontwerp, met zijn afstand tot de achterste perceelsgrens van minimum 10 m, voldoet hier ruimschoots aan.

De Raad van State oordeelde inzake deze, in een arrest waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van een besluit van het college van burgemeester en schepenen – dat de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning inhield – werd verworpen, dat de inijk hoe dan ook verbonden is aan bebouwing in een dicht bebouwde omgeving. Zicht op andermans eigendom en hieraan gekoppeld de verminderde privacy is inherent verbonden met het wonen in een dorpskern of stad. Om deze redenen kan redelijkerwijze worden gesteld dat er geen onaanvaardbare mate van hinder naar achter aanpalende toe ontstaat.

Wat de verstoring van het groene karakter betreft, dient te worden opgemerkt dat uit het dossier blijkt dat er weinig of geen bomen i.f.v. bebouwing dienen te worden gerooid. Bovendien is één van de doelstellingen van het huidige stedenbouwkundige beleid is het voldoen aan kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte, zonder Vlaanderen te laten dichtslippen. Er wordt in eerste instantie verdichting van de bebouwing in de woon- en stadkernen vooropgesteld om aan deze eisen te kunnen voldoen. Het project is gelegen in de dorpskernen van []. In de onmiddellijke omgeving van het goed zelfs meerdere appartementsgebouwen voor. De voorliggende aanvraag leidt inderdaad tot een verhoging van de bebouwingsdichtheid in de omgeving. Gelet op de omschreven ligging kan in het kader van duurzaam ruimtegebruik een bijkomende bebouwing hier worden overwogen. Uit het bovenstaande blijkt bovendien dat dit gebeurt zonder overmaat aan hinder voor de aanpalenden.

Tenslotte stelt de bezwaarindiener dat een gebeurlijke ontwikkeling van de [] bij wijze van het bebouwen met 60 service-flats, wordt gehypothekeerd. Mij is heden geen dergelijk project hiervoor bekend. Bovendien zal een dergelijke project niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften kunnen worden gerealiseerd, zodat dergelijke ontwikkeling in elk geval eveneens procedureel het voorwerp zal moeten uitmaken van een verkavelingswijziging, die binnen deze procedure uiteraard niet wordt beoordeeld. Het voorzien van een bijkomende bouwperceel door splitsing en uitbreiding van [] in [] hypothekeert geenszins een gebeurlijke ontwikkeling volgens de verkavelingsvoorschriften op []. Anticiperen op gebeurlijke ontwikkelingen op de [], niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften is heden voorbarig. Om deze redenen wordt dit bezwaar dan ook niet gegrond bevonden en bijgevolg niet weerhouden.

...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG EN BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag betreft het toevoegen van een strook grond, op het plan bestaande toestand aangegeven als [], aan het bestaande [] van de vergunde verkaveling en vervolgens het herverkavelen of afsplitsen van een perceel i.f.v. het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning met gekoppeld bijgebouw op de linker perceelsgrens, waarbij [] worden gevormd.

De omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk een gemengde bebouwing, zowel naar functie als naar typologie. Naar het centrum toe komt hoofdzakelijk aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing voor langs de Guido Gezellestraat, terwijl van het centrum weg voornamelijk vrijstaande bebouwing voorkomt. Aan de betrokken

straatzijde kan men hoofdzakelijk ééngesinswoningen onderscheiden, terwijl aan de overzijde van de [REDACTED] meerdere meergezinswoningen voorkomen.

Zowel op het links aanpalende perceel als op te splitsen perceel bevindt zich een woning op ongeveer drie meter van de ontworpen kavelgrenzen van [REDACTED]. De structuur ligt bijgevolg plaatselijk vast. De betrokken kavel blijft voldoende breed en in oppervlakte voldoende groot, zodat een vrijstaande ééngesinswoning stedenbouwkundig kan worden aanvaard, volgens de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften, die, zoals reeds hoger besproken, als gangbaar kunnen worden beschouwd. De ontworpen inplanting van het bijgebouw is vanuit stedenbouwkundige oogpunt logisch en aanvaardbaar. De voorgestelde inplanting sluit aan bij een bestaande bijgebouw op de gemeenschappelijke perceelsgrens aan de linker zijde. Op deze manier wordt de mogelijkheid geboden de wachtgevel van de bestaande garage af te werken.

...

ADVIES
gunstig

VOORWAARDEN

- ***Alvorens de [REDACTED] te vervreemden dient de bestaande constructie op het [REDACTED] effectief te worden gesloopt.***

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 17 augustus 2011 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert deze beslissing door overname van het voorwaardelijk gunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en van het eigen ongunstig advies.

De tussenkomende partijen tekenen, middels tussenkomst van de door hen gemachtigde landmeter, tegen deze beslissing op 22 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 november 2011 om dit beroep in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 22 november 2011 beslist de verwerende partij op 24 november 2011 om het beroep in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen overeenkomstig de plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“

...
8. Beoordeling

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

De aanvraag voorziet het afsplitsen van de tuin van [REDACTED] van een verkaveling zodat een bijkomende kavel voor een vrijstaande bebouwing wordt gecreëerd. Het verkavelingsplan voorziet een bouwstrook van 15m diep en 9m breed op 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen, georiënteerd naar de [REDACTED]. De tuinzone is minimum 10m diep.

Volgens de voorschriften mag een woning worden opgericht met een kroonlijsthoogte van maximum 6m en schuin dak tot max. 45° met dakbasis van 9m. Op het gelijkvloers mag met een diepte van 15m worden gebouwd, op de 1e verdieping tot 13m diep.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Artikel 4.6.7. § 2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de wijziging van de verkavelingsvergunning moet worden geweigerd als de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen. Dat bezwaar moet worden ingediend binnen een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat vanaf de datum van overmaken van de beveiligde zending, vermeld in §1, tweede lid.

De oorspronkelijke verkaveling bestaat uit 3 loten. ■■■■■ zijn in handen van dezelfde eigenaar, die bezwaar heeft ingediend. De bezwaren ingediende door de eigenaar van deze ■■■■■ zijn niet gegrond zodat artikel 4.7.6 niet van toepassing is.

De eigenaar van ■■■■■ argumenteert dat de nieuwe kavel de privacy in de tuin van ■■■■■ zal aantasten. Deze kavel is tot op heden nog niet bebouwd. Volgens de bestaande verkaveling kan hier een woning worden opgericht georiënteerd naar ■■■■■. De bouwzone van ■■■■■ is op voldoende afstand van de nieuwe kavel gelegen. Enkel de tuinen van nieuwe kavel en ■■■■■ zullen aan elkaar grenzen. De tuinzone van de nieuwe kavel is voldoende diep zodat de inkijk vanuit de nieuwe woning op de tuin van ■■■■■ beperkt is tot het aanvaardbare in woongebied. De stedenbouwkundige voorschriften laten op de perceelsgrens een afsluiting of levende haag toe, zodat de inkijk in de tuin kan worden beperkt en de privacy kan worden gegarandeerd.

De eigenaar van ■■■■■ argumenteert tevens dat op ■■■■■ plannen zijn voor de bouw van 60 service-flats. De vergunning die bij het ingediende bezwaar werd gevoegd, betreft geen stedenbouwkundige vergunning maar een vergunning voor de uitbating van dergelijk complex. De bouw van 60 serviceflats is momenteel niet in overeenstemming met de geldende verkaveling. Hiervoor dient ook een verkavelingswijziging te worden ingediend. Bij de gemeente werd tot op heden geen verkavelingswijziging ingediend, noch werd een concreet projectvoorstel ingediend. Stellen dat de huidige verkavelingsaanvraag de toekomstige ontwikkelingen zou hypothekeren is dan ook erg voorbarig en kan op dit ogenblik geen weigeringsargument zijn voor de voorliggende aanvraag.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De omgeving wordt gekenmerkt door zowel halfopen, gesloten als open bebouwing en appartementen.

Uit de foto's blijkt dat in de straat voornamelijk woningen voorkomen met 2 bouwlagen en schuin of plat dak. Het appartementsgebouw aan de overzijde van de bouwplaats heeft zelfs 3 bouwlagen. Het voorgestelde gabarit is gangbaar in het straatbeeld en vanuit ruimtelijk oogpunt op deze plaats aanvaardbaar.

Gelet op de ligging van de aanvraag in woongebied, in de kern van Bonheiden, kan op deze plaats het verdichten van een bestaande verkaveling met een bijkomend lot voor vrijstaande bebouwing worden aanvaard. De kavel heeft een oppervlakte van 475m², wat voldoende is voor een kavel in woongebied en vergelijkbaar met de kavelgroottes in de ■■■■■. De bestaande kavel blijft een oppervlakte van 890m² behouden.

Het te verkavelen perceel is momenteel nog bebouwd met een constructie. Deze constructie dient te worden gesloopt vooraleer tot vervreemding van de kavel kan worden overgegaan.

Algemene conclusie

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen. De ingediende bezwaren worden niet gegrond bevonden zodat de aanvraag niet moet worden geweigerd op basis van artikel 4.6.7 van VCRO.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

... ”

De vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- de constructie op het [REDACTED] moet worden gesloopt vooraleer tot vervreemding van de kavel kan worden overgegaan;
- het advies van Eandis moet worden gevolgd;
- er moet rekening worden gehouden met de richtlijnen en voorwaarden i.v.m. DWA – afvoer, RWA – afvoer, de aansluiting op de riolering en de gewestelijke hemelwaterverordening.

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO.

De verzoekende partij stelt dat de bijkomende villa niet strookt met de beoogde verdichting van de stadskern. Uit de door de administrateur-generaal van het Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid afgeleverde vergunning volgt dat, op termijn, de [REDACTED] te ontwikkelen zijn tot een gebied met 60 service flats. De verleende verkavelingsvergunning hypothekeert dan ook wel degelijk de verdere ontwikkeling van het binnengebied en de goede ruimtelijke ordening van dit gebied.

Er is volgens de verzoekende partij geen maatschappelijk draagvlak voor de vergunde wijziging, aangezien meer dan de helft van de eigenaars van de verkaveling er zich tegen verzetten (schending van artikel 4.6.7, §2 VCRO). De aangehaalde bezwaren zijn nochtans zwaarwichtig. De verzoekende partij wijst erop dat het rustige genot, de privacy en het groene karakter van de tuinen van [REDACTED] verstoord zullen worden.

De verzoekende partij stelt tenslotte dat er volgens de gemeente Bonheiden een tuinzone met een minimale diepte van 10 meter bij de bestaande woning dient behouden te blijven, en dat uit het ingediende verkavelingsplan niet blijkt dat hieraan voldaan is.

2.

De tussenkomende partijen antwoorden dat het middel gesteund is op een louter feitelijke interpretatie en geen grond tot vernietiging betreft. De tussenkomende partijen stellen dat zowel de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij de opmerkingen van de verzoekende partij hebben verworpen.

Wat de verdichting betreft, argumenteert de verwerende partij dat het voorgestelde gangbaar is in het straatbeeld en vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is, en dat de mogelijke bouw van serviceflats een hypothese is die niet aan de orde is.

Wat de bezwaren van de meerderheid van de eigenaars van de kavels betreft, verantwoordt de verwerende partij in haar beslissing dat de bezwaren van de verzoekende partij niet gegrond zijn, zodat geen toepassing kan worden gemaakt van artikel 4.6.7 VCRO.

Wat tenslotte de tuinzone betreft, heeft de verwerende partij terecht het bezwaar afgewezen overwegende dat de tuinzone gerespecteerd wordt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en dat de vergunning bijgevolg geweigerd diende te worden in toepassing van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de vergunningverlenende overheid over een discretionaire bevoegdheid. Het komt niet aan de Raad toe om zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van deze van de bevoegde overheid. De Raad is in het hem opgedragen wettigheidsstoezicht wel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van feitelijk juiste gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

2.

De verzoekende partij stelt vooreerst dat de wijziging van de verkavelingsvergunning voor de bouw van een bijkomende villa niet strookt met de beoogde verdichting van de stadskern. Zij verwijst naar een vergunning die verleend zou zijn voor een appartementsgebouw met drie bouwlagen aan de overkant van het terrein. Zij verwijst verder naar een zogenaamde “voorafgaande vergunning” afgeleverd door de administrateur-generaal van het Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid waaruit zou blijken dat op termijn loten 2 en 3 te ontwikkelen zijn tot een gebied voor 60 serviceflats. De verkavelingswijziging zou de verdere ontwikkeling van het binnengebied en de goede ruimtelijke ordening van het gebied hypothekeren.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de aanvraag wel degelijk past binnen het straatbeeld en vanuit ruimtelijk oogpunt op deze plaats aanvaardbaar is. Met betrekking tot de ontwikkeling van de service flats wijst de verwerende partij er op dat de vergunning die bij het bezwaar werd gevoegd een vergunning voor de uitbating van dergelijk complex betreft en geen stedenbouwkundige vergunning. Bovendien is een verkavelingswijziging noodzakelijk om dergelijk project uit te voeren en de verwerende partij stelt vast dat dergelijke aanvraag nog niet is ingediend. De verwerende partij is dan ook van mening dat de stelling dat huidige verkavelingsaanvraag de toekomstige ontwikkelingen zou hypothekeren voorbarig is, en op dit ogenblik geen weigeringsargument kan zijn voor de voorliggende aanvraag.

De vergunningverlenende overheid houdt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening rekening met de in de omgeving bestaande toestand, maar kan ook “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” met betrekking tot de aandachtspunten inzake de goede ruimtelijke ordening in rekening brengen (artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO).

De Raad stelt vast dat artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO enkel de mogelijkheid biedt om desgevallend rekening te houden met “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen”, doch dat zulks allerminst als een verplichting kan worden geïnterpreteerd en dat de verwerende partij derhalve evenmin moet motiveren waarom ze geen toepassing heeft gemaakt van vermelde bepaling.

Daarenboven kan een zogenaamde “voorafgaande vergunning” van de Vlaamse Regering voor het bouwen van 60 serviceflats in de ogen van de Raad niet worden beschouwd als een document waaruit een “beleidsmatig gewenste ontwikkeling” in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO blijkt. Zoals de verwerende partij terecht heeft opgemerkt, betreft deze voorafgaande vergunning geen stedenbouwkundige vergunning. Het betreft daarentegen een vergunning die verleend is in het kader van artikel 59 van het Woonzorgdecreet 13 maart 2009 en op grond van de evaluatiecriteria uit het ministerieel besluit van 7 juni 1999 die in essentie niet van stedenbouwkundige aard zijn. De afgifte van deze “voorafgaande vergunning” zegt dus niets over de gewenste ruimtelijke ordening van het desbetreffende binnengebied en houdt dus geenszins in dat hiervoor ook een stedenbouwkundige vergunning zal worden verleend.

De verwerende partij heeft dan ook niet kennelijk onredelijk geoordeeld dat de voorgestelde verdichting aanvaardbaar is en dat er niet kan worden gesteld dat de aanvraag de ontwikkeling van het binnengebied hypothekeert.

3.

Wat artikel 4.6.7, §2 VCRO betreft, stelt de Raad vast dat deze bepaling enkel dient te worden toegepast indien meer dan de helft van de eigenaars een gegrond bezwaar indienen. De verwerende partij heeft voldoende aangetoond dat het bezwaar van de verzoekende partij ongegrond is waardoor het artikel niet dient te worden toegepast.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing met name overwogen dat de bouwzone van [REDACTED] dat tot op heden onbebouwd is, op voldoende afstand van de nieuwe kavel is gelegen, dat enkel de tuinen van de nieuwe kavel [REDACTED] aan elkaar zullen grenzen, dat de tuinzone van de nieuwe kavel voldoende diep is zodat de inkijk vanuit de nieuwe woning op de tuin van [REDACTED] beperkt is tot het aanvaardbare in woongebied en dat de voorschriften een afsluiting of levende haag op de perceelsgrens toelaten, zodat de inkijk in de tuin beperkt kan worden en de privacy kan gegarandeerd worden. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat deze zienswijze onjuist of kennelijk onredelijk is.

3.

De verzoekende partij maakt tenslotte niet aannemelijk dat er bij de bestaande woning te weinig tuinzone overblijft. De verwerende partij heeft geoordeeld dat de verdichting van de bestaande verkaveling aanvaardbaar is, en dat de bestaande kavel na afsplitsing van de nieuwe kavel een oppervlakte van 890 m² blijft behouden. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat deze zienswijze onjuist of kennelijk onredelijk is. Gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep volstaat het in dat verband niet om te stellen dat de gemeente van oordeel is dat een tuinzone met een minimale diepte van 10 m moet worden behouden.

De Raad is dan ook van mening dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat de beoordeling door de verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening onjuist of kennelijk onredelijk is.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekende partij wijst er op dat de oorspronkelijke verkavelingsvergunning voorziet dat de drie loten naar de ■■■■■ georiënteerd dienen te zijn. De verzoekende partij stelt dat de bestaande villa georiënteerd is naar de ■■■■■ terwijl deze volgens de verkavelingsvoorschriften in de richting van de ■■■■■ dient te worden ingeplant. De bestreden beslissing motiveert niet waarom zowel voor het geheel ■■■■■ als voor de vergunde afsplitsing een gewijzigde oriëntatie kan worden aanvaard en hoe deze wijziging zou stroken met de goede ruimtelijke ordening.

2.

De tussenkomen partijen antwoorden dat de verzoekende partij niet aangeeft of de formele dan wel de inhoudelijke motiveringsplicht geschonden wordt. Verder stellen zij dat de Raad slechts een marginale toetsing kan doorvoeren en dat er rekening moet worden gehouden met de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij.

Beoordeling door de Raad

In dit middel voert de verzoekende partij in essentie aan dat de bestaande villa op het oorspronkelijke ■■■■■ niet op de juiste plaats werd ingeplant, en dat in de bestreden beslissing niet wordt gemotiveerd waarom de gewijzigde oriëntatie voor zowel het geheel van ■■■■■ als voor de vergunde afsplitsing aanvaard kan worden.

Wanneer de verwerende partij in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning, treedt zij op als orgaan van het actief bestuur. Hieruit volgt dat zij er niet toe gehouden is alle bezwaren en opmerkingen die tijdens de voorafgaande administratieve procedure werden geformuleerd punt per punt te beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen, deze is verantwoord.

De Raad dient vast te stellen dat de verzoekende partij kritiek levert op een reeds verleende stedenbouwkundige vergunning. De bestaande villa op het oorspronkelijke [REDACTED] is immers geen voorwerp van de aanvraag; de aanvraag betreft louter het wijzigen van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning waarbij 1 lot wordt gesplitst in twee afzonderlijke loten ([REDACTED]). De bestaande verkavelingsvoorschriften van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning blijven integraal van toepassing voor het reeds bebouwde [REDACTED]. De verwerende partij diende zich dan ook niet uitdrukkelijk uit te spreken over de vraag of de bestaande villa al dan niet verkeerd staat ingeplant en of de beweerde gewijzigde oriëntatie ervan (op de [REDACTED]) ruimtelijk aanvaard kan worden.

Zoals blijkt uit de beoordeling van het eerste middel heeft de verwerende partij niet kennelijk onredelijk geoordeeld dat de voorgestelde afsplitsing van [REDACTED] (met oriëntatie op de [REDACTED]) en de voorgestelde nieuwe verkavelingsvoorschriften voor [REDACTED] vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de zienswijze van de verwerende partij onjuist of kennelijk onredelijk is.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.

3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op _____, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT voorzitter van de vijfde kamer,

met bijstand van

Katrien WILLEMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Katrien WILLEMS

Pieter Jan VERVOORT