

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0516 van 31 augustus 2015
in de zaak 1314/0311/A/8/0297

In zake: de heer **Rudiger JANSSENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kris LENS
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Grote Nieuwedijkstraat 417
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Veronique ELSEMANS

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:* 1. de heer **Roger VAN DER GOTEN**
2. mevrouw **Anna DE SCHOENMAKER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Karel VAN ALSENOY
kantoor houdende te 1000 Brussel, Dansaertstraat 92
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 januari 2014, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 7 november 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 28 juni 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een verkavelingsvergunning verleend.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2800 Mechelen, Tervuursesteenweg 258 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummers 341 B4 en 427 S2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering werd op 22 april 2015 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 mei 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Evert VERVAET die loco advocaat Kris LENS verschijnt voor de verzoekende partij mevrouw Veronique ELSEMANS die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Karel VAN ALSENOY die verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer Roger VAN DER GOTEN en mevrouw Anna DE SCHOENMAKER verzoeken met een aangetekende brief van 8 september 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 13 januari 2015 de tussenkommende partijen voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkommende partijen laten gelden dat de verzoekschriften in de vermelde connexe zaken aan hun raadsman betekend werden op 3 en 4 april 2014, doch niet het verzoekschrift ingediend door huidige verzoekende partij. Zij namen hiervan slechts kennis op 3 september 2014 bij gelegenheid van de inzage ter griffie van de diverse samenhangende zaken door hun raadsman.

De verzoekende partij gedraagt zich naar de wijsheid.

Het dossier bevat een attest van Bpost dat de betreffende aangetekende zending door de griffie aan de postdiensten werd afgegeven op 3 april 2014. Het bewijs van effectieve verzending door de postdiensten ontbreekt evenwel. De raadsman van de tussenkommende partijen heeft bij gelegenheid van de neerlegging op 11 april 2014 van de gelijkaardige verzoekschriften tot tussenkomst in de vermelde connexe zaken expliciet opgemerkt dat zij kennis hadden van bijkomende beroepen door aanpalenden (waaronder dit van huidige verzoekende partij), doch hiervan nog geen officiële betekening door de griffie hadden ontvangen. Bijkomend onderzoek via de door de postdiensten ter beschikking gestelde tool(E-tracker) geeft als resultaat: "*geen informatie beschikbaar*".

De tussenkomende partijen maken aannemelijk dat er geen rechtsgeldige betekening is gebeurd door de postdiensten.

De verzoekende partij heeft in antwoord op de schriftelijke uiteenzetting ingediend door de tussenkomende partijen tijdig verweer gevoerd door het indienen van een wederantwoordnota.

Overeenkomstig artikel 18, §1 van het Procedurebesluit wordt het verzoekschrift tot tussenkomst ingediend binnen een vervalt termijn van twintig dagen die ingaat de dag na de dag van de betekening door de griffie. Bij ontstentenis van een betekening kan de Raad een latere tussenkomst toelaten, als die tussenkomst de procedure niet vertraagt.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk. Er worden geen verdere excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 17 januari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan 'Mechelen', gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen', vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 februari 2013 tot en met 15 maart 2013, worden 69 bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed Archeologie brengt op 11 februari 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 25 juni 2013 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen verleent op 28 juni 2013 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

“D – Beoordeling goede ruimtelijke ordening :

D.I. > stad :

De ontwikkelingsvoorstellen voor het binnengebied kennen een lange historie. Een aantal eerder ingediende voorstellen werden geweigerd, in hoofde omwille van het overstijgen van de draagkracht van de site. Voor de huidig gevraagde werken werd eerder een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ingediend (2012V008), eveneens voor 14 loten voor eengezinswoningen en bijhorende wegeniswerken. Door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt deze aanvraag beoordeeld als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. En dit omwille van onderstaande argumentatie :

D.I.1 Algemeen

Een inbreidingsproject in het binnengebied Tervuursesteenweg-Esdoornplein is mogelijk:
> gezien de ligging ervan in woongebied (gewestplan)

> gezien de opname ervan in de woningbouwprogrammatie van de stad Mechelen (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Mechelen 2001 > gebied 15 (kaart 43) > te ontwikkelen voor woningbouw op korte of middellange termijn).

Uitgangspunt voor een vergunbaar ontwerp vormt het respecteren van de draagkracht van de bouwplaats en van de omgeving, zodat de leefbaarheid van zowel de nieuwe als de omliggende woningen gegarandeerd blijft. Hierbij gaat de voorkeur uit naar individuele woningbouw in aansluiting op de aanpalende tuinwijken.

D.I.2 Inrichtingprincipes van de verkaveling met afweging van draagkracht / dichtheden / bestemming / schaal / inplanting

Overeenkomstig het structuurplan kunnen in het hele binnengebied 27 woningen worden gerealiseerd. Verhoudingsgewijs geldt hierdoor de volgende berekening voor wat betreft het aantal woningen :

> Oppervlakte van het totale binnengebied :	ca 1,1 ha	27 woningen
> Oppervlakte van de aanvraag :	ca 0,54 ha	13,25

woningen

Gelet op :

> deze berekening;

> de omgeving die vrijwel uitsluitend bestaat uit eengezinswoningen met tuinen in aaneengesloten bebouwing van gemiddeld twee bouwlagen onder dak;

Is een aanvraag voor eveneens 14 kavels voor grondgebonden eengezinswoningen van maximaal twee bouwlagen onder dak, in aaneengesloten bebouwing met bijhorende tuinen, principieel realiseerbaar.

>> Bruikbaarheid van de loten en de voorgestelde bebouwing :

De gehanteerde typologie (grondgebonden woningen met tuin) en afmetingen en perceelsconfiguratie voor de voorgestelde kavels en bebouwing zijn vergelijkbaar met die van de omgeving.

De loten hebben een voldoende diepte en breedte om een bruikbare leefomgeving te kunnen creëren. De woningen kunnen beschikken over een oppervlakte die een inrichting en gebruik overeenkomstig de woonkwaliteitseisen principieel mogelijk laten en over tuinen van minimaal 10m00 diep met hierin geïntegreerd ruimte voor afzonderlijke bergplaatsen.

De inplanting van de kavels baseert zich op het tuin-tegen-tuin-principe. Hiermee wordt afwerking gegeven aan bestaande randen alsook afstand gecreëerd tussen de bestaande en nieuwe bebouwing.

De voorgestelde inplanting, typologie en bebouwingsvoorschriften op de nieuwe loten houden rekening met de karakteristieken van de omgeving. De inrichting baseert zich op algemeen gehanteerde stedenbouwkundige inrichtingsprincipes (tuin-tegen-tuin, tuinen van minimaal 10m00 diepte, afstanden tussen bebouwing van minimaal 20m00).

Het gebruik van de aanpalende percelen wordt niet beperkt.

>> Bruikbaarheid van de wegenis en inrichting van het openbaar domein / mobiliteitsaspecten :

Voor het uitwerken, inrichten en functioneren van het openbaar domein werden op geregelde tijdstippen, voorafgaand aan de indiening van het dossier, voorbesprekingen gehouden met de diensten Ruimtelijke Planning en Mobiliteit, Beheer Openbaar Domein en Natuur- en Groenontwikkeling.

De inrichting van het openbaar domein is ingediend conform de tijdens het ontwerpproces gemaakte opmerkingen van deze diensten.

Het aanvraagdossier toont de aanleg van de wegenis, de situering van hagen, heesters, bomen, de verharde oppervlaktes, het tracé van de nutsleidingen. Voor het tracé van het openbaar domein is het gebruikelijk dat een strook van 10m00 breed wordt gereserveerd (voor het geheel van rijstroken, fiets- en voetgangerszones, groenstroken, nutsleidingentracé's ...). In de huidige ingediende fase heeft het openbaar domein niet overal deze gebruikelijk gevraagde breedte. Daar :

- het hier een woonwijk betreft, bestemd voor eengezinswoningen (doelgroep gezinnen met kinderen) waar het autoluwe karakter primeert (geen doorstroming, afremmen van plaatselijk verkeer),*
- er in eerste fase slechts enkele woningen bereikbaar worden gemaakt (beperkt plaatselijk verkeer),*
- er bij een eventuele uitbreiding van het project in de toekomst, in verdere fases op de aanleg van de huidige fase verder kan aangesloten worden, kan deze uitzondering die plaatselijk wordt gemaakt op de breedte van 10m00 worden toegestaan. Er is in de huidige fase binnen de stroken voor het openbaar domein immers overal een berijdbare zone van ten minste 4m00. Bij een eventuele uitbreiding van de verkavelingszone in een latere fase (met een verhoogd gebruikersaantal), dient de breedte van het openbaar domein eveneens mee uitgebreid naar een breedte van minimaal 10m00. De aanwezigheid van reststroken naast de wegenis in de huidige fase is enkel toelaatbaar onder de voorwaarde deze over te laten aan marktconforme prijs aan eventuele latere ontwikkelaar (overeenkomstig gekende formules voor berekening marktconforme prijzen).*

Bijkomend zal in de huidige fase niet worden toegelaten dat percelen A5 en A6 een garage of carport hebben, gezien de huidige straatbreedte ter hoogte van deze woningen het smalste is, gezien het autoluwe karakter, en gezien na het weglaten van deze twee autobergplaatsen de norm van 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheid gegarandeerd blijft. De aanvraag voorziet in parkeermogelijkheid voor zowel individueel als bezoekersparkeren immers met een capaciteit van 23 plaatsen (14 privatieve plaatsen en 9 openbare plaatsen), dit overeenkomstig de norm van minimaal 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheid oftewel minimaal 21 plaatsen. De parkeerplaatsen zijn duidelijk aangegeven en de ruimte voor bezoekers wordt niet centraal maar meer aan de zijkanten van het terrein en langsheen de weg georganiseerd.

Doorheen het gebied (tussen Tervuursesteenweg en Esdoornplein) wordt enkel een doorsteek voor fietsers en voetgangers, en zo nodig voor hulpdiensten voorzien, waarmee wordt gestreefd naar een minimale doorsnijding van het gebied door gemotoriseerd verkeer, en maatregelen genomen om doorgaand (sluip)verkeer onmogelijk te maken. Ook het geclusterd organiseren van het parkeren voor de 'woningen C' (omkaderd in het groen) aan de kop van het gebied en het autovrij houden van de wegenis voor deze woningen versterkt het streven naar een autoluwe woonomgeving.

Tegenover het feit dat niet elke bewoner van de verkaveling ten allen tijde met de wagen tot aan de woning kan rijden en/of parkeren, worden andere kwaliteiten ingebouwd zoals een verhoogde beeldkwaliteit (niet overal zijn wagens zichtbaar in de straat) en het creëren van een verkeersveilige(re) omgeving voor jonge kinderen.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegeniswerken worden door de dienst Beheer Openbaar Domein nog een aantal technische zaken opgelegd die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering. Ook het CTPA heeft voorwaarden gesteld met betrekking tot het openbaar domein (zie 'Adviezen') die als voorwaarden aan de verkaveling worden gekoppeld.

Het aanvraagdossier bevat een omgevings- en beplantingsplan dat werd opgemaakt in overleg met de dienst Natuur- en groenontwikkeling. De groenstroken zijn benoemd en gekoppeld aan een beplantingsplan (inclusief Latijnse en Nederlandse namen, plantmaten en -dichtheden). Hierbij is rekening gehouden met aspecten zoals de wettelijke plantafstanden, de streekeigenheid van het groen, het realistische onderhoud

van het openbaar domein en de beeldkwaliteit van de omgeving.

>> Conclusie :

De aangevraagde fase 1 voorziet :

* voldoende bruikbare wegenis;

* voldoende bruikbare kavels;

* voldoende parkeermogelijkheid voor zowel individueel als bezoekersparkeren

overeenkomstig de in Mechelen gehanteerde parkeernorm;

en vormt hiermee een op zichzelf staand geheel.

Het verkavelingsdossier bevat de eigendomsattesten van de verkavelaar. Mogelijke toekomstige invullingen van overige eigendommen in het binnengebied maken geen deel uit van voorliggende aanvraag tot vergunning. Niettemin vormt de opmaak van een totaalvisie voor het hele gebied waarin de verweving met het omliggende weefsel wordt aangetoond, en waaruit blijkt dat het ene project de mogelijkheden van eventuele andere projecten in het gebied niet hypothekeert (bv. qua ontsluiting), een belangrijke voorwaarde om een binnengebied te kunnen aansnijden. De kandidaat-ontwikkelaar heeft hiertoe een mogelijke invulling voor het hele gebied gevoegd bij het aanvraagdossier. De percelen en tuinen in het zuid/oostelijke deel van het binnengebied (momenteel bebouwd met een woning en een garage, vinden hun ontsluiting via de Poedermolenstraat. Potentiële mogelijkheden voor van deze eigendommen worden dan ook niet gehypothekeerd door de huidige aanvraag.

Op 16 mei 2012 meldt de huisvestingsmaatschappij De Vrije Woonst dat in verband met deze verkavelingsaanvraag de aangegeven 'uitbreiding 2' nu – en in de toekomst – niet mogelijk wordt gelaten daar de betreffende gronden eigendom zijn van de CVBA De Vrije Woonst.

Het spreekt voor zich dat dit totaalontwerp niet kan worden ingeroepen om later een bepaalde bebouwingswijze of bestemming op te leggen aan aanpalende eigendommen binnen het gebied.

Echter daar de huidige fase een afgewerkt en op zichzelf staand geheel vormt, en daar verdere mogelijke ontwikkeling wordt aangetoond aan de hand van een principieel mogelijke inrichtingsstudie, kan worden ingestemd met een ontwikkeling in fases.

Belangrijke noot : zoals hoger aangehaald wordt de verkavelaar erop gewezen dat aanwezigheid van reststroken naast de wegenis binnen de huidige fase enkel toelaatbaar is onder de voorwaarde deze over te laten aan marktconforme prijs aan eventuele latere ontwikkelaar (overeenkomstig gekende formules voor berekening marktconforme prijzen).

(...)

F – Algemene conclusie :

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming, de gekende voorschriften, reglementeringen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg onder voorwaarden en mits te voldoen aan de opgelegde lasten.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 28 juni 2013 HET VOLGENDE :

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

Het advies van brandweer Mechelen van 25 februari 2013 dient te worden nageleefd.

- Het advies van Onroerend Erfgoed Archeologie van 11 februari 2012 dient te worden nageleefd.

- De adviezen van CTPA van 27 februari 2013 en 18 april 2013 dienen te worden nageleefd.

- Het advies en de voorwaarden van Eandis van 15 februari 2013 dienen te

worden nageleefd.

- Bij uitvoering van de wegeniswerken dient te worden voldaan aan de technische uitvoeringsvoorwaarden van de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein.

- Bij een eventuele uitbreiding van de verkavelingszone in een latere fase (met een verhoogd gebruikersaantal), dient de breedte van het openbaar domein eveneens mee uitgebreid naar een breedte van minimaal 10m00.

Bijkomend zal in de huidige fase niet worden toegelaten dat percelen A5 en A6 een garage of carport hebben.

- De aanwezigheid van reststroken naast de wegenis is enkel toelaatbaar onder de voorwaarde deze over te laten aan marktconforme prijs aan eventuele latere ontwikkelaar(s), overeenkomstig gekende formules voor berekening marktconforme prijzen.

- Verkavelingsvoorschriften (bestemming, typologie, inplanting, bouwvolume, verschijningsvorm ...) volgens de ingediende tabel. De 'carports' bij de woningen C, dienen als één geheel en in één bouwphase te worden opgericht.

- Het ontwerp van het rioleringsplan voor de latere gebouwen dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de 'Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid' goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; aangevuld met gewestelijke bouwverordening gepubliceerd in B.S. van 08 november 2004 of eventuele aanvullingen of wijzigingen.

- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.

- Wanneer de uitgraving meer dan 250m³ bedraagt of wanneer de uitgraving plaats vindt op een verdachte grond is de regelgeving in verband met grondverzet van toepassing (1 januari 2004). Indien de ontgraving op een verdachte grond minder dan 250m³ bedraagt én indien men de uitgegraven bodem min of meer ter plaatse gebruikt, is een uitzonderingsmaatregel voorzien. Voor meer informatie zie OVAM : www.ovam.be of 015/28.44.58.

- De 'gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Geïntegreerd Rioleringsbeleid betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de aansluiting op de openbare riolering, afkoppeling van regenwater, infiltratie, buffering en het overwelven van baangrachten' evenals de 'gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' zullen nageleefd worden.

Art. 3 en 4 zijn verouderd en ondertussen aangepast met voorschriften van het zoneringsplan. Het zoneringsplan voor Mechelen is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 juli 2007. Hierin zijn de benamingen 'zoneringszone A-B-C en niet gerioleerd gebied' aangepast als 'centraal gebied / collectief geoptimaliseerd gebied / collectief te optimaliseren gebied / individueel te optimaliseren buitengebied'.

- Omtrent de aanleg/wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in de 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' – schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor 'centraal gebied' – in acht worden genomen.

- Het stedelijk reglement voor de keuring van privéwaterafvoer dient te worden nageleefd.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden :

- De bijgebouwen in de tuin van de woning links aan de wegenis naar de Tervuursesteenweg moeten afgebroken zijn voor de realisatie van de verkaveling. De hoeken van de gebouwen staan op later openbaar domein.

- Voor de individuele aansluitingen van de woongelegenheden op de nutsleidingen op openbaar domein (gas, elektriciteit, water, teledistributie) dient er contact opgenomen te worden met de verschillende bevoegde instanties.

- De verkavelaar dient in te staan voor de aanleg van het distributienet voor elektriciteit en gas, de aanleg van het waterleidingnet en voor de aanleg van het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende kavels voor de verkoop van de percelen.

- Voor de start van de werken aan de verkaveling moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten is eveneens toegelaten; de aanvrager legt hiervan een bewijs voor.
 - De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen en dit vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad. De procedure wordt gestart na de voorlopige oplevering van alle wegen- en rioleringswerken in deze zone.
 - De zones die later worden ingelijfd als openbaar domein dienen te worden voorzien van openbare verlichting.
 - Met de verkoop als bouwgrond mag slechts gestart worden nadat de wegeniswerken zijn begonnen en de financiële waarborgen voor aanleg wegenis en nutsleidingen zijn gegeven aan de stad Mechelen.
- ...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 31 augustus 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 oktober 2013 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 5 november 2013 beslist de verwerende partij op 7 november 2013 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling

...

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante aspecten.

Bij de beoordeling is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving. Het betreft een woonomgeving met huizenrijen met aaneengesloten en gekoppelde bebouwing van overwegend 2 bouwlagen onder hellend dak. De aanvraag voorziet gelijkaardige bebouwing van 1 of 2 bouwlagen.

De aanvraag is gelegen binnen stedelijk gebied. Het binnengebied is, in tegenstelling tot de beweringen van de beroepers, voldoende ruim om enige verdichting toe te laten. Door de centrale wegenis worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de aanpalende percelen in het binnengebied niet gehypothekeerd.

De voorgestelde gebouwfmetingen, volumes en materiaalgebruik zijn in overeenstemming met de omgeving. De tuinen zijn voldoende diep en voorzien van een beperkte berging. De inplanting van de gebouwen ten opzichte van de perceelsgrenzen is voldoende groot. De tuinen sluiten aan op andere tuinen en zijn voldoende diep zodat de privacy van de bestaande panden niet in het gedrang komt.

De voorgestelde bouwdichtheid is aanvaardbaar en komt in de directe omgeving nog voor.

Met 23 parkeerplaatsen voor 14 woningen is er meer dan 1,5 parkeerplaats per woning. Daardoor wordt het openbaar domein niet belast.

De woonkwaliteit en leefbaarheid van het binnengebied wordt gestimuleerd door een autoluw gedeelte en een parkeerplein.

In tegenstelling tot wat beweerd wordt door de beroepers kunnen al deze autostaanplaatsen wel bereikt worden. 5 openbare staanplaatsen en de woningen van blok A worden bediend via de Tervuursesteenweg. Het woningblok B en het parkeerplein tussen blok B en C, worden bediend via het Esdoornplein.

De voorwaarden zoals opgelegd in het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar kunnen worden bijgetreden. De carports dienen samen met de woningen te worden opgericht, zodat meteen bij in gebruik name van de woningen voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. De reststrook langs de wegenis dient tegen marktconforme prijs te worden overgedragen aan de ontwikkelaars van de aanpalende percelen. De vorderingen dienen nageleefd te worden en het openbaar domein na uitvoering overgedragen aan de stad.

(...)

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 31 oktober 2013 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

...

Dit is de bestreden beslissing.

De heer Francois BUTS heeft bij aangetekende brief van 14 januari 2014 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1314/0302/A/8/0321.

De heer Emiel VERRIJKEN heeft bij aangetekende brief van 14 januari 2014 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1314/0310/A/8/0298.

Mevrouw Malika ICHICHE heeft bij aangetekende brief van 20 januari 2014 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1314/0335/A/8/0272.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen (eerste onderdeel)

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° a) en b) en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van

bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij stelt in een eerste onderdeel dat de verwerende partij geen rekening gehouden heeft met de door de verzoekende partij voorgebrachte overwegingen en zij zich steunt op onjuiste feitelijke gegevens zodat zij haar appreciatiebevoegdheid kennelijk onredelijk uitgeoefend heeft.

De vergunningsbeslissing strijdt met de plannen waarop geen aanduiding aangebracht is van de afstand tussen de bebouwing en de grens met het zuidelijk aangrenzend perceel van de verzoekende partij. De verzoekende partij stelt met name dat er een gebrek aan ruimte is voor de voorziene inplanting van bouwblok B waardoor zij een constructie zal moeten dulden met een nokhoogte van 11 meter op minder dan drie meter van de perceelsgrens, hetgeen een aantasting is van haar eigendomsrechten. Nochtans voorziet de bestreden beslissing voor de woningen van bouwblok B bouwvrije zijtuinstroken van minimaal 3,50 m en 3 m. Op de plannen is bewust geen afstandsbepaling aangebracht. Bovendien wordt de potentiële ontwikkeling van andere percelen van het binnengebied gehypothetheerd. De verzoekende partij oordeelt dat zulks in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij als vergunningverlenend bestuursorgaan niet verplicht is op alle argumenten van de verzoekende partij te antwoorden. Het volstaat dat zij in haar beslissing duidelijk de motieven weergeeft waarop de beslissing steunt. Bovendien werden de bezwaren samengevat en verwerkt in de bestreden beslissing.

Zij stelt dat de bouwvrije zijtuinstroken voor bouwblok B wel degelijk vermeld zijn op de plannen.

Volgens de verwerende partij vormt het aangevraagde geen inbreuk op de privacy van de omwonenden. Het aangevraagde is inpasbaar in de omgeving, zowel qua ruimte- en materiaalgebruik; de omgevende bebouwing bestaat overwegend uit twee bouwlagen; het binnengebied is voldoende ruim om enige verdichting toe te laten en de kavels passen het principe tuin- aan-tuin toe met voldoende afstand tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing.

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog toe dat de kritiek van de verzoekende partij in essentie opportuïteitskritiek betreft waarvoor de Raad niet bevoegd is. Zij stellen dat alle maten correct op de plannen vermeld zijn. De administratie heeft volgens hen voor bouwblok B een kleine afwijking t.o.v. de laterale perceelsgrens toegelaten in het licht van de verdere ontwikkeling van de aanpalende gronden. Het gaat slechts over 1,78 m² van het uiterste achterpunt dat binnen de 3 meterzone valt. Volgens de tussenkomende partijen is een vrije zijtuinstrook van 3 meter geen wettelijke norm maar slechts een verkavelingsvoorschrift dat kan opgelegd worden.

4.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij dat haar beroep gericht is tegen de bestreden beslissing waarin uitgegaan werd van foutieve, niet met de plannen overeenkomende vermeldingen inzake afstanden. Volgens haar is de minimale bouwvrije laterale afstand van 3 m en 3,50 m een specifiek verkavelingsvoorschrift dat opgelegd is om de eigendomsrechten van de verzoekende partij niet aan te tasten. In de bestreden beslissing is nergens een spoor te vinden van het toestaan van een "kleine afwijking", zoals door de tussenkomende partijen beweerd wordt.

Zij stelt tenslotte dat de memorie van tussenkomst onbegrijpelijk is en uit de debatten moet geweerd worden.

Beoordeling door de Raad

1.

De betwisting tussen de gedingvoerende partijen heeft betrekking op de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt bij de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig de beginselen vervat in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid op zorgvuldige wijze heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing voor bouwblok B vermeldt dat de twee kavels 12 en 13 m diep zijn met een bouwvrije zijtuinstrook van minimaal 3 m breedte. Nazicht van de plannen leert dat de minimale laterale bouwvrije zone voor blok B gerespecteerd wordt voor kavel B1. Voor kavel B2 wordt, in tegenstrijd met wat de verwerende partij voorhoudt, geen maat vermeld voor de laterale bouwvrije zone, die rechtstreeks paalt aan de tuin van de verzoekende partij. Rekening houdend met de toegepaste schaal kan evenwel niet ernstig betwist worden dat de in de aanvraag vermelde minimale bouwvrije afstand van 3 meter volgens het ingediende bouwplan onmogelijk kan gerespecteerd worden. De tussenkommende partijen geven overigens zelf toe dat deze afstand ter hoogte van de achterzijde van het perceel slechts 1,98 m bedraagt. Volgens de verzoekende partij wordt de afstand herleid tot minstens de helft van de minimale bouwvrije zone.

Het verweer van de tussenkommende partijen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan een beperkte afwijking zou toegestaan hebben op de minimale bouwvrije zone overtuigt niet. Los van de vraag of een dergelijke afwijking zonder akkoord van de aanpalende eigenaar, die zich geconfronteerd ziet met een constructie van 11 m nokhoogte op minder dan 2 meter van zijn perceel, als een toegelaten beperkte afwijking kan aanzien worden, dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing nergens vermeldt dat hiervoor een afwijking werd aangevraagd en toegestaan. In het motiverend gedeelte van de beslissing wordt louter gesteld dat de inplanting van de gebouwen ten opzichte van de perceelsgrenzen voldoende groot is. In de bestreden beslissing is evenwel bij de omschrijving van de aanvraag expliciet bevestigd dat de aanvraag voor blok B een bouwvrije zijtuinstrook voorziet van minimaal 3 m breedte. De vergunning wordt overeenkomstig artikel 1 van de bestreden beslissing verleend *“overeenkomstig de voorgebrachte plannen”*. De door de verwerende partij opgelegde voorwaarden hebben geen betrekking op de vermelde minimale bouwvrije zijtuinstrook en laten geen afwijking toe.

De vergunningsbeslissing zoals verleend door de verwerende partij is bijgevolg niet verenigbaar met de plannen op basis waarvan de vergunning is afgeleverd. Minstens dient te worden vastgesteld dat niet duidelijk is of de verwerende partij zich bewust was van de op de plannen getekende afwijkende laterale bouwvrije zone ten aanzien van het perceel van de verzoekende partij. Zo dit wel het geval is, kan uit de bestreden beslissing in ieder geval niet afgeleid worden op basis van welke motivering een afwijking al dan niet toegestaan werd.

De Raad kan slechts vaststellen dat de bestreden beslissing fouten/onvolkomenheden bevat die doen besluiten tot een onvoldoende zorgvuldig gevoerd onderzoek van de voorliggende feitelijke gegevens, die mede de basis moeten vormen voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO.

De bestreden beslissing is op dit punt niet afdoende gemotiveerd en schendt het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige onderdelen en motieven van het eerste middel en het tweede middel worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Roger VAN DER GOTEN en mevrouw Anna DE SCHOENMAKER is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 november 2013, waarbij aan de tussenkomende partijen de verkavelingsvergunning wordt verleend op de percelen gelegen te 2800 Mechelen, Tervuursesteenweg 258 en met kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummers 341 B4 en 427 S2.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 31 augustus 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer.

Thibault PARENT

Marc VAN ASCH