

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2011/0095 van 4 juli 2011  
in de zaak 2010/0633/A/1/0587

*In zake:*

- 1 de heer ■■■■, wonende te ■■■■
2. mevrouw ■■■■, wonende te ■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Bart MANNAERT  
kantoor houdende te 2650 Edegem, Doeleveldstraat 9

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 15 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 3 juni 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals van 29 maart 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen de vergunning geweigerd voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning waarbij lot 6 A van de verkaveling wordt opgesplitst in twee loten.

Het betreft een perceel gelegen te ■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 27 juni 2011, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.  
Advocaat Bart MANNAERT, die verschijnt voor de verzoekende partijen, is gehoord.

De verwerende partij, alhoewel behoorlijk opgeroepen, is 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.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

### III. FEITEN

Op 31 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen, bij monde van hun landmeter, bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals een aanvraag in voor een vergunning voor *“het verkavelen van bedoelde gronden”*.

Bij nader inzien blijkt de aanvraag betrekking te hebben op een vergunning tot wijziging van een bestaande verkaveling, waarvan lot 6 A wordt gesplitst in lot 6 A en lot 6 C.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan ‘Herentals-Mol’, gelegen in woonparkgebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, maar is lot 6 A van de op 3 februari 1964 behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling V1963/007.

Deze verkavelingsvergunning werd eerder als volgt gewijzigd:

- op 19 maart 1973 wordt een wijziging van de dakvorm vergund
- op 11 januari 1984 wordt vergund dat lot 8 wordt gesplitst in twee loten
- op 11 mei 2005 wordt vergund dat lot 6 word gesplitst in twee loten, nl. lot 6 A en lot 6 B.

De eigenaars van de loten van de oorspronkelijke verkaveling hebben ofwel de huidige aanvraag ondertekend ofwel werden ze per aangetekende brief op de hoogte gebracht van de aanvraag tot verkavelingswijziging.

Pidpa brengt op 30 november 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Eandis brengt op 15 februari 2010 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals weigert op 29 maart 2010 een vergunning aan de verzoekende partijen en overweegt hierbij, zich aansluitend bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Toetsing aan de wetgeving

*De voormelde percelen liggen in woonparkgebied volgens het geldende gewestplan Herentals-Mol (KB 28/7/1978)*

*Het voorgelegde dossier is volledig. Het voormelde te verkavelen perceel ligt aan een voldoende uitgeruste weg. De aanvrager moet wel instaan voor de eerder vermelde kosten ramingen die werden opgemaakt. Het betreft handelingen die moeten gebeuren zodat het perceel over alle noodzakelijke nutsvoorzieningen beschikt.*

*De bestemming van de nieuwe kavel, namelijk eengezinswoning, voldoet aan de geldende voorwaarden voor woonparkgebieden van het gewestplan.*

...

#### Toetsing aan planologische voorschriften

*De verkavelingsvoorschriften die bij de aanvraag zijn toegevoegd worden inhoudelijk nagekeken. De beoordeling ervan staat los van het feit of de opsplitsing en de hierdoor gecreëerde woondichtheid al dan niet aanvaardbaar is.*

*De voorgestelde verkavelingsvoorschriften zijn vrij klassiek en zijn omwille van de ligging in woonparkgebied ruimer dan de gebruikelijke verkavelingen in woongebied. Mits er rekening gehouden wordt met de hieronder vermelde beperkingen zijn de voorschriften aanvaardbaar:*

- *De toegelaten bergplaatsen in de strook voor binnenplaatsen en tuinen (afwijking) zijn niet aanvaardbaar. De hoofdgebouwstroken zijn voldoende groot om dergelijke bergplaatsen inpandig te voorzien en de strook voor binnenplaatsen en tuinen (12,54 m) is te ondiep.*
- *Er is een zeer opmerkelijk reliëfverschil tussen het straatniveau en de achterste perceelsgrens. De voorschriften zeggen onvoldoende welke consequenties er zijn op dit bouwperceel door dit reliëfverschil. Het is bijvoorbeeld onduidelijk in hoeverre er bijvoorbeeld een derde bouwlaag mogelijk is.*
- *Hoe moet er met lot 6A worden omgegaan (verbouwing, ...) nu de bouwstrook binnen de huidige aanvraag niet overeenkomt met de huidige inplanting.*

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- *Functioneel – verenigbaarheid – verweving – relatie:*

*Het te verkavelen perceel ligt 3,5 km ten noordoosten van de Grote Markt van de stad Herentals.*

*Het project ligt in woonparkgebied en wordt omgeven door natuurgebied.*

*Het perceel ligt niet binnen de door de stad gesuggereerde afbakening van het kleinstedelijk gebied. Deze suggestie staat in het voorlopig goedgekeurd ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en is gericht aan de Provincie Antwerpen. Het is deze instantie die de definitieve afbakening zal realiseren.*

*De aanvraag betreft een perceel voor een eengezinswoning en is verenigbaar met de aanwezige functies binnen dit woonpark.*

*De beperkte impact van één bijkomende woongelegenheden op de mobiliteit binnen deze woonwijk en de omgeving is aanvaardbaar.*

- *Ruimtelijk/schaalaspecten:*

*De site is meer dan vermoedelijk gelegen buiten de begrenzing van het kleinstedelijk gebied Herentals. Dit betekent dat er lagere dichtheden moeten nagestreefd worden. De bestemming woonparkgebied benadrukt nogmaals de noodzaak om de bebouwingsdichtheden zeer laag te houden.*

*De huidige aanvraag zorgt ervoor dat er op lot 6C een bebouwingsdichtheid ontstaat van 9,3 woningen/ha. Hiermee benadert de aanvrager het maximum toegelaten aantal woongelegenheden per ha volgens de voormelde omzendbrief, namelijk 10 wo/ha.*

*De omzendbrief bepaalt bijkomend dat de nog open gebleven ruimten verder mogen bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4 én de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van percelen, bebouwbare*

oppervlakte van percelen, bouwtrant en bestaand groen). De huidige aanvraag houdt echter geen rekening met deze bestaande omgeving waar een algemene dichtheid is van 3,6 wo/ha en een gemiddelde perceelsoppervlakte van 2.764 m<sup>2</sup>.

Uit de voorschriften blijkt dat het bestaande reliëf zoveel mogelijk behouden moet blijven. Tussen het straatniveau en het niveau ter hoogte van de achterste perceelsgrens zit ongeveer een verschil van 4 m wat een zeer opmerkelijk reliëfverschil is. Het is belangrijk dat in de verkavelingsvoorschriften moet worden uitgewerkt hoe er met die reliëfverschil moet worden omgegaan. In de huidige aanvraag gebeurt dit onvoldoende.

- *Architectuur/cultuuraspecten/esthetiek:*

De verkavelingsvoorschriften zorgen voor een bepaalde uniformiteit maar laten wel verschillende bouwstijlen toe. Er ontstaat hierdoor een redelijke vormelijke samenhang maar met de mogelijkheid voor elke bouwheer om een eigen identiteit te geven aan de woning.

Het betrokken perceel of de aanpalende woningen genieten niet van enige bescherming als erfgoedwaarde en staan ook niet opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.

- *Hinder/privacy/comforteisen:*

De nieuwe kavel die wordt aangevraagd, de hierin opgenomen bebouwbare oppervlakte (bouwstrook) en de bijhorende voorschriften zorgen er wel voor dat het "goede nabuurschap" wordt gerespecteerd.

- *Impact op natuur/inkleding/buffering:*

Woonparken zijn gericht op relatief kleinere woondichtheden zodat de groene ruimte in verhouding groter is. Er moet immers een zachte overgang bestaan tussen het woonpark en het omliggende natuurgebied.

Door het huidige perceel opnieuw op te splitsen zou de gewenste verhouding "bebouwbare oppervlakte – niet-bebouwbare oppervlakte" niet meer het doel van een woonpark beogen. De beperkte zone tussen de achtergevelbouwlijn en de achterste perceelsgrens, namelijk 12,54 m toont aan dat een gezonde verhouding tussen bebouwbare oppervlakte en resterende tuinzone in het gedrang komt.

De oppervlakte van de nieuwe kavel zou 1.064 m<sup>2</sup> bedragen en betreft meteen ook de minimale richtdichtheid van een kavel in woonpark volgens de omzendbrief van 8/7/1997 betreffende de inrichting van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief 25/1/2002 en 25/10/2002. Tegelijkertijd wordt er wel gekozen voor een maximale bebouwbare oppervlakte.

De omzendbrief bepaald echter wel dat de nog open gebleven ruimten verder mogen bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4 én de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van percelen, bebouwbare oppervlakte van percelen, bouwtrant en bestaand groen). De huidige aanvraag houdt echter geen rekening met de bestaande omgeving. Van de 29 percelen in dit gebied is de gemiddelde oppervlakte 2.764 m<sup>2</sup>. Het kleinste perceel is 1.213 m<sup>2</sup> en het grootste perceel is 6.311 m<sup>2</sup>.

De gevraagde opsplitsing zal een verdere aantasting zijn van de "natuurlijke omgeving" die wordt beoogd met een woonpark.

...

Advies

Ongunstig omwille van voormelde opmerkingen

*Het college sluit zich aan bij de argumentatie van de gemeentelijke stedenbouwkundige dienst.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent landmeter [REDACTED], namens de verzoekende partijen, op 19 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de vergunning voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de partijen te hebben gehoord op 1 juni 2010, beslist de verwerende partij op 3 juni 2010 om het beroep niet in te willigen en de vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning te weigeren. Ze overweegt hierbij het volgende:

*“ ...*

*9. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening*

*1. Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woonpark.*

*...*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan, zoals in de beschouwing hiernavolgend wordt toegelicht.*

*2. De aanvraag betreft het wijzigen van verkaveling 044/0011 d.d. 3 februari 1964.*

*Meer bepaald wenst men lot 6A van voormelde verkaveling te splitsen in twee loten (6A en 6C)*

**Oppervlakte van de beoogde percelen**

*De aanvraag is gelegen in een verkaveling goedgekeurd in 1964. De oorspronkelijke verkaveling bestond uit 12 loten, met oppervlakten variërend tussen 3.330 m<sup>2</sup> en 6.497 m<sup>2</sup>. Lot 8 werd in 1984 gesplitst in 2 loten, met een oppervlakte van 2.508 m<sup>2</sup> en 2.528 m<sup>2</sup>. In 2004 werd lot 6 gesplitst in 2 loten, zijnde lot 6A van 2.132 m<sup>2</sup> en 1.836 m<sup>2</sup>.*

*Huidige aanvraag beoogt het opsplitsen van lot 6A in 2 loten, zijnde lot 6A van 1.071 m<sup>2</sup> en lot 6C van 1.064 m<sup>2</sup>.*

*De aanvraag is gelegen in woonpark. Zoals de gemeente aanhaalt, bepaalt de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/20/2002, een aantal richtlijnen m.b.t. een woonpark (bv. 5 à 10 wo/ha, perceeloppervlakten van 1.000 à 2.000 m<sup>2</sup>, bebouwbare oppervlakte van perceel, bouwtrant, bestaand groen).*

*Zoals hierboven reeds aangehaald, hebben de percelen in binnen de verkaveling een oppervlakte van min. 2.508m<sup>2</sup>, daar waar huidige aanvraag percelen voorziet van ca. 1.000m<sup>2</sup>. Dit staat in sterk contrast met de bestaande percelering en zorgt voor een schaalbreuk.*

*Beroepers verwijzen naar kleinere kavels op het grondgebied van Lichtaart, daar waar hun perceel deel uitmaakt van 29 kavels die gelegen zijn in Herentals. De kavels op het grondgebied van Herentals hebben allen een oppervlakte van 2.000m<sup>2</sup>. Het beleid in Herentals m.b.t. het woonpark is duidelijk.*

*Bovendien is de tuinzone die voorzien wordt op de percelen erg beperkt. De voortuinstrook van lot 6C bedraagt 10m00, de achtertuin heeft een diepte van slechts 12m54. Dit is niet aanvaardbaar in woonpark, waar de groene ruimte verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.*

*Bovendien is de aanvraag gelegen in woonparkgebied dat volledig omsloten is door natuurgebied. Het groene karakter en de openheid is daarom extra belangrijk. Het toelaten van kavels van ca. 1.000m<sup>2</sup> zou aanleiding kunnen geven tot het verder opsplitsen van heel het woonparkgebied in kleine kavels, hetgeen onaanvaardbaar is vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.*

*In ondergeschikte orde kan aangehaald worden dat de bijgevoegde **verkavelingsvoorschriften** op een aantal punten onduidelijk / onjuist zijn:*

- *De gemeente merkt op dat de rechtszekerheid voor lot 6A deels wordt geschonden aangezien de voorziene bouwstrook niet meer overeenkomt met de inplanting van het huidig gebouw. Dit standpunt kan bijgetreden worden. De voorschriften melden dat 'indien de bestaande woning wordt afgebroken, de eventueel nieuw te richten woning moet voldoen aan huidige voorschriften.' Er wordt echter nergens vermeld welke voorschriften er gehanteerd dienen te worden bij een verbouwing, uitbreiding, ...*
- *Verder laten de voorschriften toe dat in de strook voor binnenplaatsen en tuinen bergplaatsen toegelaten worden tot 20m<sup>2</sup>. Dit is onaanvaardbaar, rekening houdend met de ondiepe tuinzone.*
- *Tot slot merkt de gemeente op dat de verkavelingsvoorschriften onvoldoende zijn uitgewerkt voor wat betreft het opmerkelijke reliëfverschil tussen het straatniveau en de achterste perceelsgrens (ca. 4m00). In de voorschriften wordt enkel bepaalt dat het bestaande reliëf zoveel mogelijk bewaard moet blijven en dat reliëfwijzigingen slechts mogelijk zijn voor het oprichten van en het toegang nemen naar de woning. Verder wordt bepaalt dat het vloerniveau dat het vloerniveau van het gelijkvloers max. 50 cm hoger mag liggen dan het niveau van de as van de Jagersdreef. Deze voorschriften zijn voor verfijning vatbaar. Mag de volledig bouwzone uitgegraven worden? En rond de bebouwing? Aanleg van terrassen?*

*...*

**Algemene conclusie**

***De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming noch met de decretale en reglementaire bepalingen.***

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

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit het dossier, aan de vertegenwoordiger van de verzoekende partijen betekend per aangetekende brief van 22 juni 2010.

Het door de verzoekende partijen bij aangetekende brief van 15 juli 2010 ingestelde beroep is dus tijdig.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

De Raad stelt enerzijds vast dat de verzoekende partijen in de aanhef van hun verzoekschrift stellen beroep aan te tekenen tegen de beslissing van de deputatie van de provincieraad van

Antwerpen van 3 juni 2010 en in fine van hun verzoekschrift “een menselijke en logische benadering van de aanvraag van wijziging van de verkavelingsvergunning” vragen.

In het licht van artikel 4.8.1, tweede lid, 1° VCRO en artikel 4.8.3, §1 VCRO dient een bij de Raad aanhangig gemaakt beroep minstens en in eerste instantie de vernietiging van een bestreden beslissing te bevatten. Ook in de memorie van toelichting wijst de decreetgever er trouwens op dat de Raad zich als administratief rechtscollege uitspreekt over vernietigingsberoepen (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, 195, nr. 570).

Indien een partij derhalve beroep aantekent tegen een in laatste aanleg genomen bestuurlijke beslissing, zoals in casu, beoogt deze partij sowieso de vernietiging van deze beslissing. Het door de verzoekende partijen ingediende verzoekschrift dient dus als een vernietigingsberoep te worden beschouwd.

Anderzijds stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift geen middelen ontwikkelen tegen het besluit van de verwerende partij van 3 juni 2010, maar alleen tegen de “5 punten of argumenten” van het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals om de door hen gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning op 29 maart 2010 te weigeren.

Dat er in de toelichtende nota toch nog middelen tegen het bestreden besluit worden ontwikkeld doet geen afbreuk aan deze vaststelling.

De Raad kan alleen het inleidend verzoekschrift beschouwen als principieel uitgangspunt voor de beoordeling van de ontvankelijkheid en de gegrondheid van een beroep en van de middelen waarop dit beroep steunt.

In de toelichtende nota kunnen de redenen van het beroep niet anders uitgelegd worden dan in het inleidend verzoekschrift, minstens kan de Raad hiermee geen rekening houden.

De Raad stelt vast dat het inleidend verzoekschrift artikel 4.8.16, §3, 5° VCRO schendt omdat het geen omschrijving bevat van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en dus evenmin van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden zijn door de bestreden beslissing.

De registratie van een inkomend verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §1 VCRO door de griffier van de Raad, ongeacht of deze registratie geschiedt na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, moet in essentie immers worden beschouwd als de beoordeling van de vormelijke volledigheid van het betrokken verzoekschrift en impliceert geenszins, ook niet gedeeltelijk, de bevestiging van de ontvankelijkheid van het verzoekschrift.

De registratie van een verzoekschrift verhindert derhalve niet dat het beroep tot vernietiging in voorkomend geval alsnog onontvankelijk wordt verklaard wanneer vastgesteld wordt dat de in het verzoekschrift vervatte grieven inhoudelijk niet kunnen beschouwd worden als een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, met inbegrip van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden wordt of worden.

Het beroep is onontvankelijk omdat het klaarblijkelijk alleen gericht is tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals van 29 maart 2010 en niet tegen de beslissing van de verwerende partij van 3 juni 2010.

De verzoekende partijen vragen overigens niet zozeer de vernietiging van de bestreden beslissing, dan wel “een menselijke en logische benadering van de aanvraag van wijziging van de verkavelingsvergunning” en voor dat laatste is de Raad niet bevoegd.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is onontvankelijk.

2. De kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 juli 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS