

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2011/0078 van 31 mei 2011
in de zaak 2010/0299/SA/2/0282

In zake:

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel SCHOLASSE
kantoor houdende te 1050 Brussel, Louizalaan 480
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Boomstraat 14
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de **BVBA** [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Koen GEELLEN
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 26 maart 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 28 januari 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wezembeek-Oppem van 22 september 2009 verworpen.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wezembeek-Oppem van 22 september 2009 haar rechtskracht herneemt.

De vordering strekt tevens “voor zoveel als nodig” tot de vernietiging van het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wezembeek-Oppem van 22 september 2009, waarbij aan de tussenkomen partij een voorwaardelijke verkavelingsvergunning wordt afgeleverd.

Het betreft een perceel gelegen te 1970 Wezembeek-Oppem, [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 september 2010, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Barthelémy GORZA en de heer [REDACTED] die verschijnen voor de verzoekende partij, advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Koen GEELEN die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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. TUSSENKOMST

De BVBA [REDACTED] vraagt met een op 31 mei 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 22 juni 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst kan worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

IV. FEITEN

Op 17 juli 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wezembeek-Oppem een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van een perceel in twee loten”*. De verkavelingsplannen voorzien de afbraak van de bestaande bebouwing die op de rooilijn staat om deze te vervangen door een woning in gesloten en een woning in halfopen bebouwing, met een achteruitbouwstrook van 5 meter ten opzichte van de voorliggende straat. De woning in gesloten bebouwing zou dan aansluiten op de woning van de verzoekende partij wiens woning op de rooilijn staat en tot tegen de perceelsgrens werd gebouwd.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Voor het betreffende perceel werd reeds eerder door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning verleend op 1 december 2008. Deze vergunning werd evenwel op 23 juni 2009 ingetrokken nadat de Raad van State bij arrest van 29 mei 2009 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de verkavelingsvergunning had bevolen.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 juli 2008 tot en met 21 augustus 2008, wordt één bezwaarschrift ingediend, uitgaande van de huidige verzoekende partij. Het bezwaarschrift haalt onder andere aan dat de aanvraag in strijd is met het ministerieel besluit van 6 februari 1971 omdat de minimale en maximale bebouwingsdichtheid niet wordt weergegeven, noch melding wordt gemaakt van de totale bouwoppervlakte per kavel. Bovendien betekent het aantal kavels een verzwaring van de ruimtelijke ordening en zullen de lichten en zichten van de aanpalende woning worden ontnomen door de inplanting van de kavels.

Op 14 juli 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wezembeek-Oppeem een gunstig preadvies:

“ ...

Bespreking van de aangehaalde argumenten in het bezwaarschrift:

...

Wat betreft de strijdigheid met het MB van 6 februari 1971 kan gesteld worden dat de aangegeven artikels waarmee de aanvraag in strijd zou zijn wel gerespecteerd werden maar enkel niet altijd even expliciet op het plan staan aangegeven. Met een aantal simpele berekeningen (het plan is immers op schaal en de nodige maataanduidingen werden op het plan genoteerd) kan de bebouwingsdichtheid en bouwoppervlakte per kavel berekend worden. Zo blijkt dat ca 60% van de totale perceelsoppervlakte onbebouwd blijft en dat de bebouwde oppervlakte ca. 40% per perceel bedraagt. De verhouding tussen de onbebouwde ruimte en de bebouwde ruimte is aanvaardbaar en niet overdreven... De gegevens op het plan stelt de vergunningsverlenende overheid perfect in staat een oordeel over de aanvraag te vormen.

...

Het laatste bezwaar, zijnde dat de kavels een verzwaring van de ruimtelijke ordening betekenen, kan bijgetreden worden. Immers wordt er van één perceel twee percelen gemaakt. Deze verzwaring is echter niet overdreven (zie ook bovenstaande motivatie ivm de bebouwingsdichtheid). De bestaande percelen langs de [REDACTED] en deze aan de overzijde van het te verkavelen perceel kennen allemaal perceelsoppervlakten van dezelfde orde. Bovendien ligt het perceel in een woongebied en getuigt het voorstel van een rationeel gebruik van de grond zonder de woonkwaliteit van de omgeving in gevaar te brengen. In een woongebied zijn er normaal te verwachten lasten waaraan een zekere verdraagzaamheid verbonden is. Er dient opgemerkt dat het perceel van bezwaarindiener zelf deel heeft uitgemaakt van een splitsing, na de bouw van de woningen gelegen [REDACTED]. Het oorspronkelijke perceel werd dus verdeeld in drie percelen. Dit resulteerde ook in een verzwaring van de ruimtelijke omgeving. Er kan aangenomen worden dat dezelfde redenering werd gehanteerd om deze verzwaring toe te laten. Wat betreft het bezwaar over het ontnemen van lichten en zichten is het zo dat de verandaconstructie door de bouw van de woningen inderdaad aan één zijde haar licht verliest. De veranda krijgt echter nog licht van bovenaf en vanuit noordelijke, zuidelijke en westelijke zijde. Door

haar ligging, geklemd tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw- met hoge quasi dichte muren- is het trouwens de eigendom van de bezwaarindiener zelf die het meeste licht ontnemt uit hun eigen veranda. Bovendien is de woning van de bezwaarindiener door haar plaatsing op de perceelsgrens en door de aanwezigheid aan die zijde van een blinde gevel voorbestemd voor koppelbouw. De aanwezigheid van de veranda op deze perceelsgrens is geen stedenbouwkundig geëigende en te verwachten situatie. Tevens dient opgemerkt dat er door het college van burgemeester en schepenen op 8 februari 1990 een bouwvergunning werd afgeleverd voor het bouwen van twee villa's op het perceel [REDACTED] (...). Dit perceel heeft na de bouw van de twee villa's (huidige woningen gelegen [REDACTED]) voorwerp uitgemaakt van een splitsing. Op de goedgekeurde plannen staat aangegeven dat de bijgebouwen aan de woning nummer 35 zouden gesloopt worden en dat enkel het hoofdgebouw zou blijven bestaan en worden "opgefrist". De afbraak van de bijgebouwen is slechts gedeeltelijk uitgevoerd. Deze plannen tonen aan dat het de bedoeling was om het perceel nr. 35 te saneren door de afbraak van de bijgebouwen om zo de bouw van twee villa's en de latere verdeling toe te laten. De verandaconstructie heeft geen bestaansreden.

...

Gelet op het ontbreken van meergezinswoningen in dit deel van de [REDACTED] en gelet op de beperkte bebouwbare oppervlakte is het eerder aangewezen om beide loten te voorzien voor ééngezinswoningen. Daarmee is de bestemming van de kavels beter in overeenstemming met de omgeving.

De rechts aanpalende woning (nr. 35) dateert van tussen 1919 en 1930 en voldoet niet meer aan de huidige stedenbouwkundige gedragscodes, waardoor deze woning niet als leidraad kan dienen voor de voorschriften horende bij de nieuwe kavels. Door de voorziene afbraak van de bestaande woning nummer 37 en bijgebouwen wordt de mogelijkheid gecreëerd om dit perceel te saneren en een betere ruimtelijke ordening toe te laten. Hiervoor wordt het voorstel getoetst aan de huidige stedenbouwkundige gedragscodes. Dit zijn niet bindende richtlijnen die de vergunningsverlenende overheid een toetsingskader bieden voor een ingediend voorstel en die onderhevig zijn aan een bepaalde tijdsgeschiedenis...

Wat betreft de inplanting kan gesteld worden dat de af te breken woning (nr. 37), en de rechtstreeks aangrenzende woning (nr. 35) geen achteruitbouwstrook kennen. Dit is een ongunstige stedenbouwkundige situatie aangezien de goede zichtbaarheid voor de weggebruiker in het gedrang komt. Door de inplanting op 5,00m van de voorliggende rooilijn te voorzien wordt een voortuinstrook gecreëerd waarin een oprit kan worden aangelegd. Dit zorgt niet alleen voor een opener en groener straatbeeld, ook liggen de woningen meer in de bouwlijn van de andere woningen in de straat. Bovendien wordt er door het aanleggen van een oprit in de voortuinstrook een bijkomende parkeerplaats gecreëerd op het perceel wat het tegengaan van de parkeerdruk ten goede komt. Om al deze redenen is het aangewezen de huidige bouwlijn te verlaten en de nieuwe woningen in te planten op 5,00m van de rooilijn.

De bouwdiepte van zowel het gelijkvloers als de verdieping wordt beperkt tot 13,00m. Hierdoor blijft de resterende tuinzone ruim genoeg ten opzichte van de bebouwbare oppervlakte. Eveneens komt de achtergevel van lot 1 met een maximale bouwdiepte tot 13,00m quasi gelijk met de bouwdiepte van de aanpalende woning en aansluitend bijgebouw.

De voorgestelde kroonlijsthoogte volgt deze van de linkerwoning (gelegen op de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED] en in de goedgekeurde verkaveling...) en is aanvaardbaar. Bovendien is het aantal woonlagen volgens de voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse beperkt tot maximum twee waardoor de gabariten al een beperking kennen.

Zoals reeds aangehaald kan de woning gelegen [REDACTED] niet als leidraad dienen voor de voorschriften horende bij de nieuwe kavels. Echter worden ook de momenteel van toepassing zijnde stedenbouwkundige gedragscodes niet zonder verder onderzoek van de plaatselijke ordening overgenomen, zoals hierboven aangetoond. Deze gedragscodes werden aangepast o.a. naar aanleiding van de woning nr. 35. Immers, de diepte van de achteruitbouwstrook en maximale bouwdiepten van de woning werden beperkt. Daardoor is het project verenigbaar met de onmiddellijke goede plaatselijke ordening. Gelet op bovenstaande bespreking is het ingediende voorstel ruimtelijk aanvaardbaar en brengt het de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang, mits de in de algemene conclusie gestelde voorwaarden te eerbiedigen.

Algemene conclusie

Het ingediende verkavelingsontwerp is stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de omgeving, mits de afbraak van de bestaande gebouwen gebeurt voor de bouw van de woningen, op kosten van de kavelaar en mits te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de gemeentelijke bijlagen 1 en 2.

Deze bijlagen vervangen de door de kavelaar voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd bij de verkavelingsaanvraag.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 11 september 2009 een gunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Het ingediende verkavelingsdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Bijgevolg wordt deze aanvraag ‘Gunstig’ geadviseerd.

Mits de op het verkavelingsplan als ‘te slopen’ aangeduide constructies voorafgaand aan de uitvoerbaarheid van de verkaveling worden gesloopt. Dit wil zeggen dat de verkaveling pas uitvoerbaar is nadat de aangeduide constructies gesloopt zijn. Voor deze afbraak is een stedenbouwkundige aanvraag vereist.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wezembeek-Oppeem verleent op 22 september 2009 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij en neemt ter motivatie het gunstige advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 11 september 2009 en haar gunstige preadvies van 14 juli 2009 over.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 30 oktober 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 17 december 2009 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wezembeek-Oppeem van 22 september 2009 haar rechtskracht te laten hernemen met de volgende motivering:

“ ...

De aanvraag voorziet het splitsen van een perceel in twee kavels voor eengezinswoningen. De rechtse woning wordt gebouwd tegen de bestaande woningen op de aanpalende perceel. Het perceel is gelegen in het centrale woongebied van Wezembeek, nabij de [REDACTED]. Gezien de centrale ligging, de bestaande bebouwing in de omgeving en de oppervlakte van het perceel (bijna 6 are) is de oprichting van twee woningen hier vergunbaar.

Op het rechts aanpalende perceel werd in 1990 vergunning verleend om naast de bestaande oude woning nog twee woningen in open verband op te richten. Het perceel werd nadien opgesplitst in drie percelen met telkens één woning. De eerste bouwvergunning voor de woningen werd geweigerd omwille van de overdreven bouwdiepte op de perceelsgrens (30.000m) van de uit te breiden bestaande woning. Het tweede, vergunde ontwerp voorzag het opruisen van de bestaande woning en veranda, en de afbraak van alle bijgebouwen. Momenteel is enkel het achterste bijgebouw afgebroken en bedraagt de bouwdiepte op de perceelsgrens ongeveer 20.00m, wat 5.00m meer is dan vergund.

Het ontwerp voorziet dat de woningen op de rechtse kavel aansluit bij de bestaande woningen op het aanpalende perceel. Deze woning is ingeplant tegen de rooilijn en heeft een totale bouwdiepte op de perceelsgrens van ongeveer 20.00m, waarvan 10.00m voor het hoofdgebouw. Op ongeveer 3.00m achter de woning staat een oud bijgebouw met een zijgevel van ongeveer 5.00m hoog op de perceelsgrens. Tussen de achtergevel van de woning en dit bijgebouw staat een veranda met een zijgevel in glas op de perceelsgrens. De onderkant van het vaste raam in helder glas bevindt zich op ongeveer 1.20m hoogte. Uit de vaststelling ter plaatse blijkt dat de veranda niet recent werd opgericht, maar er werden wel werken uitgevoerd aan de zijgevel. Het dossier bevat een verklaring van drie bureaus waaruit blijkt dat de veranda reeds bestond sinds 1920. In de verkoopakte van de woning wordt geen melding gemaakt van een bestaande erfdienstbaarheid.

Volgens artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek mag men op het besloten of niet besloten erf van zijn nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzicht gevende vensters hebben, tenzij er een afstand van 19 decimeter is tussen de muur waar men die maakt, en het erf. Het bestaande raam is niet in overeenstemming hiermee maar het is mogelijk dat de erfdienstbaarheid bestaat door verjaring. Artikel 4.2.22 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt... Het ligt niet in de beoordelingsbevoegdheid van een administratieve overheid, zoals de deputatie om uitspraak te doen over het feit of de aanvraag in strijd is met burgerlijke rechten.

De inplanting van de oude woning op het aanpalende perceel stemt niet overeen met de inplanting van de andere woningen in de straat die allen op 7.00m tot 10.00m achter de rooilijn staan. In de voorliggende verkaveling worden de woningen ingeplant met een achteruitbouwstrook van 5.00m, wat overeenstemt met de algemene toegepaste normen en met de inplanting van de veranda en wordt het zijraam van de veranda afgedekt. Door het feit dat achter de veranda nog een bijgebouw staat (dat volgens de bouwvergunning van 1990 afgebroken diende te worden) wordt de lichtinval in de veranda sterk beperkt. Volgens de verzoekster wordt in de verkavelingvergunning geen rekening gehouden met de bestaande toestand van de omgeving...

Gelet op de ouderdom van de aanpalende woning kan er van uitgegaan worden dat deze op termijn zal vervangen worden en ook ingeplant wordt op de in de straat gehanteerde bouwlijn, namelijk minimum 5.00m achter de rooilijn. De voorgestelde inplanting volgens de verkaveling stemt overeen met de gewenste ontwikkeling in de straat. Dit zal de

verkeersveiligheid nabij het kruispunt met de [REDACTED] ook ten goede komen. Het ontwerp stemt overeen met de goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De aanvraag komt in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- *De splitsing van het perceel stemt overeen met de bebouwing in de omgeving*
- *De voorgestelde inplanting van de woningen stemt overeen met de gewenste ontwikkelingen in de straat;*
- *Het ligt niet in de beoordelingsbevoegdheid van een administratieve overheid, zoals de deputatie om uitspraak te doen over het feit of de aanvraag in strijd is met burgerlijke rechten.*

...”

Na de partijen te hebben gehoord op 28 januari 2010, beslist de verwerende partij op 28 januari 2010 om het beroep niet in te willigen en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 22 september 2009 haar rechtskracht te laten hernemen. Ze overweegt hierbij het volgende:

“...

3. De aanvraag voorziet het splitsen van een perceel in twee kavels voor ééngezinshuizen. De rechtse woning wordt gebouwd tegen de bestaande woning op het aanpalende perceel...

4. Het ontwerp voorziet de inplanting van de woning aan rechter zijde aansluitend tegen de scheidingsgevel van het aangrenzend pand. Deze bestaande woning bevindt zich met de voorgevel op de rooilijn en heeft een totale bouwdiepte op de perceelsgrens van ongeveer 20,00m, waarvan 10,00m voor het hoofdgebouw, een veranda van 3,00m en een achterbouw van 7,00m lang en 5,00 m hoog.

In 1990 werd voor de vernieuwing van deze bestaande woning een vergunning verleend, waarbij de achterbouw geheel te verwijderen was en enkel hoofdgebouw en veranda zouden worden behouden. Een voorafgaande stedenbouwkundige aanvraag, waarin het behoud van de achterbouw wel was voorzien, werd geweigerd precies om reden van de overdreven bouwdiepte op de perceelsgrens ±30m).

Het ontwerp werd echter niet conform de vergunning uitgevoerd en de bestaande achterbouw werd toch gedeeltelijk behouden, zodat er nog altijd een bouwdiepte is van 20m op de perceelsgrens en de veranda geprangd blijft tussen hoofdgebouw en achterbouw, waardoor er slechts zijdelings uitzichten kunnen worden genomen.

5. De veranda is op de perceelsgrens uitgerust met een vast raam met helder beglazing. Uit de vaststellingen ter plaatse blijkt dat de veranda niet recent werd opgericht; wel werden er werken uitgevoerd aan de zijgevel. Uit een bijgevoegde verklaring van drie geburen blijkt dat de veranda zou bestaan sinds 1920. In de verkoopakte van de woning wordt geen melding gemaakt van een bestaande erfdienstbaarheid. Volgens artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek mogen geen rechtstreekse uitzichten genomen, of uitzicht gevende vensters geplaatst worden, op het erf van de nabuur, tenzij er een afstand van negentien decimeter is tussen het uitzicht gevend venster en het erf. Het venster van de veranda beantwoordt niet aan deze bepaling; niettemin is het niet onmogelijk dat het bestaan wordt gerechtvaardigd als gevolg van een erfdienstbaarheid door verjaring. Dit evenwel betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid.

....

Het ligt niet in de beoordelingsbevoegdheid van een administratieve overheid, zoals de deputatie, om uitspraak te doen over het feit of de aanvraag in strijd is met burgerlijke rechten.

6. De inplanting van de bestaande woning op het aanpalende perceel komt niet meer overeen met de inplanting van de andere woningen in de straat die zich alle op 7,00m tot 10,00 m achter de rooilijn bevinden. In de verkaveling, voorwerp van de aanvraag, worden de woningen ingeplant met een achteruitbouwstrook van 5,00m, wat overeenstemt met de gangbare inplantingen in de straat. De geplande woning sluit bijgevolg slechts gedeeltelijk aan op de bestaande wachtgevel en de verandavenster wordt met deze inplanting afgesloten. Mede door het wederrechtelijk behoud van de achterbouw van het naburig pand wordt de lichtinval van de veranda in sterke mate beperkt.

Volgens de verzoekster wordt in de verkavelingsvergunning geen rekening gehouden met de bestaande toestand van de omgeving. Artikel 4.3.1.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening stelt:

...

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

Gelet op de ouderdom van de aanpalende woning kan er van uitgegaan worden dat deze op termijn zal vervangen worden en ook ingeplant worden op de in de straat gangbare bouwlijn, die zich minimaal 5,00m achter de rooilijn bevindt. De voorgestelde inplanting volgens de verkaveling stemt overeen met de gewenste inplanting in de straat. Dit zal de verkeersveiligheid nabij het kruispunt met ook ten goede komen. Het ontwerp past in een goede ruimtelijke ordening van de plaats.

Conclusie

De aanvraag komt in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de splitsing van het perceel komt overeen met de bebouwing in de omgeving;*
- de voorgestelde inplanting van de woningen stemt overeen met de gewenste ontwikkeling in de straat;*
- het ligt niet in de beoordelingsbevoegdheid van de deputatie om uitspraak te doen over het feit of de aanvraag in strijd is met burgerlijke rechten.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Het bestreden besluit werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de raadsman van de verzoekende partij betekend per aangetekend schrijven van 23 februari 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekend schrijven van 26 maart 2010 is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zal de verzoekende partij het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband bestaat tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

De Raad is van oordeel dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

Anderzijds stelt de Raad vast dat uit het inleidend verzoekschrift genoegzaam blijkt dat de verzoekende partij kan aangemerkt worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. De verzoekende partij, als eigenares van de woning die onmiddellijk grenst aan het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, verwijst in haar verzoekschrift immers naar mogelijke licht- en zichthinder en de aantasting van haar woon- en leefklimaat. Zij maakt zodoende voldoende aannemelijk dat zij zowel rechtstreekse als onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Bovendien worden de aard en de omvang van deze hinder en nadelen, in het licht van de toepassing van artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO, voldoende concreet omschreven en valt er niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De door de verzoekende partij ingeroepen mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

De Raad stelt vast dat het beroep van de verzoekende partij gericht is tegen zowel de beslissing van 22 september 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wezenbeek-Oppem als tegen de beslissing van 28 januari 2010 van de verwerende partij.

Conform artikel 4.8.1, tweede lid, 1° VCRO dient de Raad zich als administratief rechtscollege uit te spreken over beroepen ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of bestuurlijke stilzwijgende beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning.

De beslissing van 22 september 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Wezembeek-Oppem kan evenwel niet worden beschouwd als een vergunningsbeslissing die in laatste administratieve aanleg werd genomen.

Het beroep, in zoverre het is gericht tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 22 september 2009, is daarom onontvankelijk. Het voorwerp van het voorliggende beroep dient derhalve noodzakelijk beperkt te worden tot de beslissing van de verwerende partij van 28 januari 2010.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Tweede middel

Standpunt van de partijen

In een eerste onderdeel van het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 3, §4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Zij licht dit toe als volgt:

“ ...

De bestreden beslissing legt uitdrukkelijk vast dat de voorwaardelijke verkavelingsvergunning van 22/9/2009 herleeft hetzij dat de door de verkavelaar voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften, gevoegd bij de verkavelingsaanvraag, worden vervangen door de voorwaarden gesteld in de gemeentelijke bijlagen 1 en 2 gevoegd bij de bestreden beslissing.

Welnu, de voorwaarden, zoals gesteld in bijlage 1 en bijlage 2, gevoegd bij de bestreden beslissing, werden niet onderworpen aan enig openbaar onderzoek.

De bestreden beslissing vervangt eigenhandig de door de verkavelaar voorgestelde voorschriften zonder inspraak van de omwonenden, in casu van verzoekster.

...”

Hierdoor wordt volgens de verzoekende partij de formaliteit van het openbaar onderzoek miskend.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het niet gaat om wijzigingen die worden aangebracht aan de aanvraag, maar om voorwaarden die worden opgelegd aan de vergunningaanvrager. De beperkte aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften moet volgens de verwerende partij immers aanzien worden als een voorwaarde waaraan de vergunning wordt gekoppeld. In subsidiaire orde voert de verwerende partij aan dat er geen essentiële wijzigingen worden aangebracht aan de verkavelingsaanvraag. De verwerende partij licht dit toe als volgt:

“ ...

In casu worden, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, geen wijzigingen aangebracht aan de aanvraag, maar worden volgende voorwaarden opgelegd aan de vergunningsaanvrager:

- *In plaats van meergezinswoning -> ééngezinswoning*
- *Maximaal twee woonlagen*
- *De integratie van minimaal één parkeerplaats in het gebouw*
- *Geen dakvensters langs de straatkant*
- *Maximaal één bijgebouw dienstig als tuinhuis maximum 10m²*
- *Verplichtingen in verband met elektriciteit en aardgas (Iverlek)*

Dat het opleggen van deze voorwaarden eveneens inhoudt dat de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning lichtelijk worden aangepast om in hoofdzaak

de goede ruimtelijke ordening te bewaren en tegemoet te komen aan het bezwaarschrift van de verzoekende partij, kan niet worden aanzien als een vermeende miskennis van wettelijke voorschriften in verband met het openbaar onderzoek...

De eerste verwerende partij ziet niet in wat een openbaar onderzoek kan bijdragen aan een dergelijke inperking/voorwaarde.

In ondergeschikte orde moet worden vastgesteld dat er geen essentiële wijzigingen worden aangebracht aan de verkavelingsaanvraag.

...

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat enkel de verkavelingsaanvraag aan het openbaar onderzoek dient te worden onderworpen. Wanneer nadien nog voorwaarden worden opgelegd, is de vergunningsverlenende overheid er volgens de tussenkomende partij niet toe verplicht om deze voorwaarden opnieuw aan een openbaar onderzoek te onderwerpen.

Beoordeling door de Raad

Artikel 3, §4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen bepaalt dat verkavelingsaanvragen dienen onderworpen te worden aan een openbaar onderzoek bij ontstentenis van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg. Gedurende de periode van het openbaar onderzoek kan iedereen bezwaren of opmerkingen met betrekking tot het ontwerp ter kennis brengen aan het college van burgemeester en schepenen, waarna het college zich over de ingediende bezwaren en opmerkingen uitspreekt.

Dit openbaar onderzoek is enerzijds voorgeschreven om degenen die bezwaren zouden hebben tegen de verkavelingsaanvraag de mogelijkheid te bieden hun bezwaren en opmerkingen te doen gelden en anderzijds om aan de bevoegde overheden de nodige inlichtingen en gegevens te verstrekken opdat zij met kennis van zaken zouden kunnen oordelen omtrent de in de verkavelingsaanvraag voorgestelde plaatselijke ordening. De formaliteit van het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm. Deze substantiële pleegvorm wordt miskend, indien na de formaliteit van het openbaar onderzoek nog essentiële wijzigingen aan de aanvraag worden aangebracht die als grondslag hebben gediend voor het nemen van de beslissing.

Bij een verkavelingsaanvraag worden zowel het verkavelingsplan als de verkavelingsvoorschriften openbaar gemaakt.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing enerzijds tot de conclusie komt dat de aanvraag in aanmerking komt voor vergunning, om vervolgens in artikel 1 het door de verzoekende partij ingediende administratief beroep niet in te willigen, en anderzijds in artikel 2 te stellen dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 22 september 2009 haar rechtskracht herneemt.

Rekening houdende met het tijdstip waarop de bestreden beslissing werd genomen dient gesteld te worden dat het college van burgemeester en schepenen, onder de voorwaarden en overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, enkel beperkte wijzigingen aan de voorliggende plannen kon aanbrengen, voor zover deze betrekking hadden op kennelijk bijkomstige zaken. Ook kon het college voorwaarden aan de vergunning verbinden.

Vooreerst staat vast dat het college van burgemeester en schepenen in haar beslissing van 22 september 2009 - na afsluiting van het openbaar onderzoek - beslist heeft om de verkavelingsvergunning te verlenen onder de voorwaarden gesteld in de gemeentelijke bijlagen 1 en 2. Deze bijlagen vervangen de door de verkavelaar voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften.

De bestreden beslissing laat de beslissing van 22 september 2009 “haar rechtskracht hernemen”. Deze formulering strookt weliswaar niet met de decretale opdracht van de verwerende partij waar deze ingevolge haar devolutieve werking volheid van bevoegdheid heeft en dus opnieuw een beslissing diende te nemen: de vergunning te verlenen of te weigeren. Uit het overwegend gedeelte van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de vergunning wenste te verlenen overeenkomstig de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, met inbegrip van de voorwaarden gesteld in de gemeentelijke bijlagen 1 en 2 en dit ter vervanging van de door de verkavelaar voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften.

De Raad kan de verwerende partij en de tussenkomende partij niet bijtreden wanneer zij stellen dat het in casu gaat om voorwaarden die aan de verkavelingsvergunning worden gekoppeld en niet om het wijzigen van de verkavelingsaanvraag.

Verkavelingsvoorschriften hebben, overeenkomstig artikel 4.2.15, §2 VCRO een reglementair karakter en beogen de plaatselijke goede ruimtelijke ordening van het te verkavelen gebied gedetailleerd weer te geven. De verkavelingsvoorschriften vormen dus een belangrijk onderdeel van het verkavelingsdossier, en zijn onlosmakelijk verbonden met het verkavelingsplan.

Voorwaarden gekoppeld aan een vergunning daarentegen zijn lasten die opgelegd worden aan de vergunninghouder en die slechts kunnen verwezenlijkt worden door enig toedoen van de aanvrager (artikel 4.2.19, §1 VCRO).

De stedenbouwkundige voorschriften die voorlagen bij het openbaar onderzoek, zijn vervangen door de voorschriften vermeld in de gemeentelijke bijlagen 1 en 2. Deze laatste voorschriften werden niet onderworpen aan het openbaar onderzoek en brengen, in tegenstelling tot wat de verwerende partij in subsidiaire orde beweert, essentiële wijzigingen aan de aanvraag aan.

Zo voorzien de gemeentelijke bijlagen onder andere enkel in het bouwen van ééngezinswoningen, daar waar volgens de oorspronkelijke voorschriften ook meergezinswoningen konden worden gebouwd. Tevens mogen er maximum twee woonlagen gebouwd worden en moet er minimaal één parkeerplaats in het gebouw geïntegreerd worden. Er mogen ook geen dakvlakvensters langs de straatkant voorzien worden en maximaal één bijgebouw van maximum 10m² mag dienstig zijn als tuinhuis. Deze opgesomde – in de plaats gestelde – voorschriften, zijn geenszins lasten die slechts kunnen verwezenlijkt worden door toedoen van de verkavelaar. Het zijn daarentegen ordeningsvoorschriften die gelden als reglementair ordeningsinstrument voor de aldaar plaatselijke ruimtelijke ordening.

Door het aanbrengen van deze essentiële wijzigingen na het openbaar onderzoek, wordt de formaliteit van het openbaar onderzoek miskend. De omstandigheid dat de vermelde wijzigingen dienden om (deels) tegemoet te komen aan de bezwaren die werden geuit tijdens het openbaar onderzoek, is hierbij irrelevant.

Enkel het in de plaats gestelde voorschrift inzake de verplichtingen in verband met elektriciteit en aardgas kan beschouwd worden als een eigenlijke voorwaarde.

De bestreden beslissing schendt bijgevolg artikel 3, §4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

Vermits de eventuele gegrondheid van het tweede middelonderdeel en de overige middelen niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing, wordt het onderzoek in deze zaak beperkt tot het hierboven besproken middelonderdeel.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt onontvankelijk verklaard in zoverre zij de vordering tot vernietiging betreft van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wezembeek-Oppem van 22 september 2009.

2. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard in zoverre zij de vordering tot vernietiging betreft van de beslissing van 28 januari 2010 van de verwerende partij.

2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 januari 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een perceel in twee loten op een perceel gelegen te Wezembeek-Oppem, [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest.

4. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 31 mei 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW Hilde LIEVENS