

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0516
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0741/A

Verzoekende partijen	1. de heer Kris COOREMAN 2. mevrouw Anneke CAUWENBERGHS vertegenwoordigd door advocaat Kris LENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Grote Nieuwedijkstraat 417
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partij	de heer André EMMERECHTS vertegenwoordigd door advocaten Tiene CASTELEIN en Tijl DELRUE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Stationsstraat 8

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 15 juli 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 april 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen van 21 december 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van twee loten op een perceel gelegen te 1851 Grimbergen, Achterstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummer 427g.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 augustus 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkommende partij met een beschikking van 14 november 2016 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 januari 2018.

Advocaat Sophie DE MAEIJER *loco* advocaat Kris LENS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Astrid MAERTENS *loco* advocaten Tine CASTELEIN en Tijn DELRUE voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 31 juli 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “2 *bouwkavels voor half open bebouwing*” op een perceel gelegen te 1851 Grimbergen, Achterstraat.

Eerder werd een verkavelingsvergunningsaanvraag voor hetzelfde perceel ingediend door de bvba Luvatri en strekkende tot het verkavelen van het terrein in drie loten, na administratief beroep van de verzoekende partijen, door de verwerende partij op 5 december 2013 geweigerd.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 augustus 2015 tot en met 16 september 2015, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 21 december 2015 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

2.2. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

[...]

Functionele inpasbaarheid

Het verkavelen van 2 loten voor het bouwen van een eengezinswoning met inbegrip van een zorgwoning en enkele complementaire functies aan het wonen is functioneel inpasbaar in deze omgeving.

Mobiliteitsimpact

Voorliggende aanvraag heeft een beperkte invloed op de mobiliteit. Bij de aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning moet worden voldaan aan het geldende gemeentelijk reglement op de aanleg van parkeerplaatsen en aan het advies van de mobiliteitsambtenaar van de gemeente Grimbergen.

Schaal

De schaal van het project sluit aan bij de bestaande omgeving.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Qua ruimtegebruik en bouwdichtheid sluit de voorliggende aanvraag aan bij de bestaande omgeving.

[...]

2.3. Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar heeft in zijn advies uitgebracht op 7 oktober 2015

volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Voorliggende aanvraag integreert zich, door de voorgestelde inplanting, de voorgestelde morfologie en het voorgestelde uitzicht goed op het perceel en in de omgeving, op voorwaarde dat:

- het verkavelingsvoorschrift dat vermeldt dat de dakvorm vrij te kiezen is binnen het minimale en maximale bouwvolume wordt geschrapt;
- het verkavelingsvoorschrift dat vermeldt dat binnen de strook voor bijgebouwen een tuinmuur kan worden toegestaan op de perceelsgrens wordt geschrapt;
- het verkavelingsvoorschrift dat vermeldt dat achter de zone voor bijgebouwen een scheidingsmuur mag worden opgetrokken van maximaal 2 meter hoogte op voorwaarde dat ze een architecturaal geheel vormt met de woning op de grens, wordt vervangen door "in de tuinzone een scheidingsmuur mag worden opgetrokken van maximaal 2 meter hoogte op voorwaarde dat ze een architecturaal geheel vormt met de woning op de grens";
- het advies van de dienst Openbare Werken van de gemeente Grimbergen van 7 augustus 2015 strikt wordt nageleefd;
- het advies van de mobiliteitsambtenaar van de gemeente Grimbergen van 7 augustus 2015 strikt wordt nageleefd;
- de verbintenis betreffende het bouwrijp maken wordt nageleefd;
- de overeenkomst Nederlandstalig karakter wordt nageleefd;
- de gemeentelijke bouwverordening inzake de aanleg van parkeerplaatsen strikt wordt nageleefd;
- de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder SIBELGAS voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen /sociale verkavelingen/ industriële verkavelingen strikt wordt nageleefd. Kopie van deze reglementen zal aan de vergunning als bijlage worden toegevoegd. Deze teksten zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder via www.sibelgas.be.

[...]

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 21 DECEMBER 2015 HET VOLGENDE:

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

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 19 februari 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 april 2016 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“... ”

d) In 2013 werd een eerste aanvraag ingediend voor het verkavelen van het gedeelte van het betrokken goed achter de schuur langs de Achterstraat in 3 kavels voor eengezinswoningen, waarvan 2 in gesloten verband en 1 in halfopen verband. Deze aanvraag werd in beroep op 5 december 2013 geweigerd door de deputatie, om de volgende redenen:

[...]

Verdichting op die plek, binnen de dorpskern van Humbeek, werd hierbij principieel zeker niet uitgesloten, doch enkel indien het verdichtingsproject in verhouding blijft staan tot de schaal van de betrokken kern-in-het-buitengebied en er zeker ook rekening gehouden wordt met de bestaande bebouwingsstructuur in de onmiddellijke omgeving en in het bijzonder ook met de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen. Het verkavelingsontwerp waarbij 3 kavels worden afgesplitst langs de Achterstraat van het betrokken bebouwd perceel omvat evenwel een verdichtingsproject dat niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. In de laatste alinea van het besluit van 5 december 2013 werd expliciet toegevoegd dat het niet uitgesloten is dat er andere mogelijkheden zouden bestaan tot een bijkomende ontwikkeling op het betrokken perceel, doch enkel indien dit op een ruimtelijk verantwoorde wijze gebeurt:

“Het zal hierbij belangrijk zijn om het perceel in zijn geheel te herbekijken, inclusief de bestaande bebouwing. Enkel met een globale herverdeling is een verdichtingsproject mogelijk dat wel ruimtelijk inpasbaar is op die plek. De typologie van appartement behoort eveneens tot de opties, met een kleinschalige meergezinswoning zou zelfs dezelfde dichtheid als in het voorliggend project kunnen gerealiseerd worden, doch dit kan enkel aanvaard worden indien er een project wordt uitgewerkt rekening houdend met de bovengaande opmerkingen, dus zeker met aandacht voor een goede aansluiting op het aanpalend gebouw en op het openbaar domein.”

e) De aanvrager is van mening dat met de voorliggende aanvraag tot verkavelen van het achterste gedeelte van het terrein in 2 kavels voor gekoppelde eengezinswoningen tegemoet wordt gekomen aan de door de deputatie aangehaalde opmerkingen bij de eerste verkavelingsaanvraag. Dit is echter niet het geval, elk van de weigeringsredenen is nog steeds van toepassing bij het voorliggend verkavelingsontwerp.

Door 1 kavel te schrappen zijn de 2 kavels weliswaar gemiddeld iets groter in oppervlakte en wordt de bebouwbare oppervlakte verkleind met 36m², doordat er een bouwvrije strook van 3.00m bijkomt. Daarnaast worden de bouwzones niet meer tégen maar 2.00m achter de rooilijn ingeplant, waarbij de diepte van de tuinzones minimum 8.00m blijft doordat de achterste perceelsgrenzen nu gelijk loopt met de achtergevel van de bestaande schuur. Deze verschillen zijn evenwel louter als kleine verbeteringen ten opzichte van het eerste verkavelingsontwerp te beschouwen maar veranderen in essentie niets aan het feit dat er nog steeds geen globale herverdeling wordt voorgesteld van het perceel in haar totaliteit. Hierdoor moet de aanvraag ook nu nog steeds beschouwd worden als een maximalistische

invulling van het betrokken terrein waarbij onvoldoende ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd.

f) De 2 beoogde kavels met een oppervlakte van $\pm 2a$ 52ca en $\pm 2a$ 55ca, zijn nog steeds erg kleine kavels binnen de betrokken bebouwde omgeving. Zoals aangehaald bij het voorgaand dossier bedraagt de gemiddelde oppervlakte van de bebouwde percelen binnen het betrokken bouwblok van de Achterstraat, de Dorpsstraat en de Hof ter Wilderlaan ruim meer dan 4a, de grotere schoolsite niet mee verrekend. Het voorliggend verkavelingsontwerp leidt tot kavels die qua perceelsgrootte niet passen binnen de bestaande bebouwde structuur. Daarnaast werd gesteld dat tuinzones van 8.00m echt wel als een minimum dient beschouwd te worden binnen dergelijke landelijke kern. De beoogde woningen hebben ook nu maar een beperktere maximale bouwdiepte van 12.00m en beschikken dus over geen uitbreidingsmogelijkheden. Met een inpandige garage in de woningen, noodzakelijk in functie van de gemeentelijke verordening inzake parkeerplaatsen, kan de realiseerbare woonkwaliteit van de woningen op deze kavels ook nu nog steeds in vraag gesteld worden.

g) Een ander probleem vormt het rekening houden met de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen, in het bijzonder op het perceel aan de oostzijde. De buurwoning Dorpsstraat nr. 18 is opgebouwd uit een smal hoofdvolume met 2 bouwlagen en een dwars zadeldak, ingeplant tegen de oostelijke perceelsgrens, en met daarachter aanbouwen over de volledige diepte van het perceel. Helemaal achteraan, dwars hierop, staat een oude schuur vlak langs de Achterstraat. Deze schuur is een breed ondiep volume, bestaande uit 1.5 bouwlaag en een steiler zadeldak. Langs de westelijke perceelsgrens staat ten slotte nog een lage aanbouw die reikt tot ongeveer de achtergevel van de schuur op het betrokken perceel. Bij het vorig verkavelingsontwerp werd de gebrekkige aansluiting van de woning op kavel 1 met de bestaande schuur op het aanpalend perceel aan de oostzijde als problematisch beschouwd. Er werd in het besluit van 5 december 2013 gesteld dat er ofwel tegen dit gebouw moet aangebouwd worden, maar dan met een aansluitend bouwprofiel, wat zeker niet onmogelijk is, ofwel moet er voldoende afstand van dit gebouw gehouden worden. De voorgestelde klassieke zijdelingse bouwvrije strook van 3.00m op kavel 1 kan hier evenwel niet als een voldoende afstand beschouwd worden. Kavel 1 grenst langs deze zijde niet aan een andere gelijkaardige zijdelingse bouwvrije strook, maar aan de tuinzone van de woning Dorpsstraat nr. 18. Door de specifieke inplanting en configuratie van deze buurwoning is de bebouwing ook vooral vanuit de linker zijgevels gericht op deze tuinzone en dient op een andere manier omgegaan te worden met deze bestaande situatie.

h) Wat het mobiliteitsaspect betreft, werd vorige keer aangekaart dat de inplanting van de woningen op de voorste perceelsgrens van de Achterstraat aanleiding zou geven tot gevaarlijke verkeerssituaties. Net ter hoogte van het betrokken perceel loopt het fietspad namelijk tot vlak bij en zelfs tegen de rooilijn en is er geen ruimte beschikbaar voor een voetpad. Bovendien is er naast het fietspad een parkeerstrook aangelegd, waardoor bijkomend het zicht belemmerd wordt op de rijweg en op het fietspad bij het op- en afrijden van de kavels. En aangezien overeenkomstig de aanvullende bouwverordening van de gemeente Grimbergen op de aanleg van parkeerruimten de woningen over eigen parkeerplaatsen zal moeten beschikken zal het aantal conflicten met het fietspad alleen maar toenemen.

In dit opzicht werd vorige keer gesuggereerd om de woningen verder van het openbaar domein in te planten, naar analogie van verschillende vrijstaande woningen verder westwaarts langs de Achterstraat, of om het aantal opritten te beperken en/of te bundelen. Dit probleem van aansluiting op het openbaar domein dient ook effectief al bij het verkavelingsontwerp mee bekeken te worden, de keuze van het concept van de concrete ordening van het perceel gebeurt namelijk op het moment van de verkavelingsvergunning, de afweging van de opties kan niet zonder meer doorgeschoven worden naar de latere stedenbouwkundige aanvragen zoals het college van burgemeester en schepenen dat doet in de bestreden beslissing. Met een inplanting op 2.00m achter de rooilijn is dit probleem inzake verkeersveiligheid evenwel niet opgelost. De zichtbaarheid op de fietsers bij het buitenrijden van de garages/staanplaatsen zal nog steeds onvoldoende zijn. Bovendien is dergelijke achteruitbouwstrook met een diepte van 2.00m niet als een volwaardige achteruitbouwstrook te beschouwen met mogelijkheid tot stallen van de auto volledig op eigen terrein vóór de woning. Het stallen van de wagens in de 2 beschikbare zijdelingse bouwvrije stroken biedt evenmin een oplossing, aangezien de zichtbaarheid hier eveneens erg beperkt is, door enerzijds de aanwezigheid van de muur langs de schoolzijde en door anderzijds de inplanting van de schuur op het aanpalend perceel aan de oostzijde tot tegen de rooilijn. Bovendien verhindert de aanwezigheid van een boomvak op het einde van de parkeerstrook een vlotte en veilige toegang tot de zijdelingse bouwvrije strook op kavel 1.

Dat het probleem inzake verkeersveiligheid niet is opgelost met de voorliggende verkaveling blijkt ook nu weer uit het advies van de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar. Hierin wordt gesteld dat het in- en uitrijden naast de gebouwen (zeker kant school) problemen geeft inzake zichtbaarheid op fietsers en aankomend verkeer, nog versterkt op deze plaats door geparkeerde voertuigen. De aanvrager wordt gevraagd om zelf het nodige te doen om dit te verhelpen. Dit kan niet bijgetreden worden. Met een verkavelingsvergunning wordt een ordening voor het terrein in kwestie vastgelegd die ruimtelijk verantwoord dient te zijn, en bij de beoordeling hiervan dienen de mobiliteitsimpact en verkeersveiligheid ook als criteria bij betrokken te worden (artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

i) Ten slotte kan herhaald worden dat ook het behoud van de bestaande bebouwing op het betrokken perceel bijdraagt tot de overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van het betrokken perceel. Met de bestaande woning Dorpsstraat nr. 22 en zijn aanbouw, de grote schuur en de 2 beoogde woningen zou nog steeds 53% van het perceel bebouwd zijn (57% bij de vorige aanvraag). Van het onbebouwde deel is bovendien nog eens een groot aandeel verhard, met name de volledige zone vóór de schuur, rechts van de bestaande woning. Het voorliggend tweede verkavelingsontwerp leidt net als het eerste ontwerp tot een overdreven terreinbezetting.

In de nota naar aanleiding van het beroep wordt door de aanvrager voorgesteld om het achterste gedeelte van de schuur af te breken om de draagkracht van het terrein te vergroten. Deze smalle strook zou dan toebehoren aan de bestaande woning Dorpsstraat nr. 22. Deze vrijgekomen oppervlakte van amper 60m² biedt evenwel nauwelijks tot geen meerwaarde voor deze woning. Het kan geenszins het gebrek aan een volwaardige tuinzone voor deze woning compenseren.

j) Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat het voorliggend verkavelingsontwerp net als het vorig verkavelingsontwerp niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De

ruimtelijke draagkracht van het betrokken perceel wordt overschreden door de voorgestelde afsplitsing van 2 kavels in combinatie met het behoud van alle bestaande bebouwing op het perceel. De aanvraag is te beschouwen als een maximalistische invulling van het betrokken terrein waarbij onvoldoende ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd. De 2 ontworpen kavels bieden op zich al te weinig ruimtelijke kwaliteit, vooral door hun beperkte oppervlakte, maar houden tevens onvoldoende rekening met de bestaande situatie, onder meer met de bestaande bebouwing op het aanpalend perceel aan de oostzijde en met de concrete aanleg van het openbaar domein ter hoogte van de Achterstraat. Daarnaast leidt deze aanvraag algemeen tot een overdreven terreinbezetting en wordt de tuinzone van de bestaande woning volledig ontnomen. Dit is vanuit ruimtelijk standpunt niet verantwoord.

Er kan nogmaals herhaald worden dat een verdichtingsproject op het betrokken perceel wel degelijk mogelijk is, maar enkel op een ruimtelijk verantwoorde manier. Hierbij wordt ten overvloede benadrukt dat het belangrijk is om het terrein in kwestie in haar geheel te bekijken, inclusief de bestaande bebouwing. Dit terrein vraagt om een alternatieve creatieve oplossing, niet om een klassieke verkavelingsoplossing, aangezien het terrein rekening moet houden met enkele specifieke kenmerken of beperkingen zoals de bestaande bebouwing op het aanpalend perceel en de toegankelijkheid vanaf de Achterstraat. Er moet een verdichtingsproject gezocht worden dat volledig past binnen de bestaande bebouwde structuur van het betrokken bouwblok. Hierbij moeten andere ontwerppistes bewandeld worden, waarbij gedacht kan worden aan een klein woonproject met een gemeenschappelijke toegang, bijvoorbeeld langs de Dorpsstraat, of een gemeenschappelijk gebruik van de schuur als garages of een andere bestemming. De voorgestelde opvulling met 2 gekoppelde eengezinswoningen leidt specifiek voor dit perceel niet tot ruimtelijke kwaliteit.

...

Na de hoorzitting van 28 april 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 28 april 2016 ongegrond en verleent de verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“... ”

d) In 2013 werd een eerste aanvraag ingediend voor het verkavelen van het gedeelte van het betrokken goed achter de schuur langs de Achterstraat in 3 kavels voor eengezinswoningen, waarvan 2 in gesloten verband en 1 in halfopen verband. Deze aanvraag werd in beroep op 5 december 2013 geweigerd door de deputatie, om de volgende redenen:

- het voorliggend verkavelingsontwerp waarbij 3 kavels worden afgesplitst langs de Achterstraat van het bebouwd perceel is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- de 3 ontworpen kavels passen qua perceelsgrootte niet binnen de bestaande bebouwde structuur en bieden onvoldoende kwaliteit;*
- daarnaast wordt er onvoldoende rekening gehouden met de bestaande schuur op het aanpalend perceel aan de oostzijde, het ontworpen profiel van de woning op kavel 1 leidt tot een te grote onafgewerkte wachtgevel ter hoogte van de tuinzone van de buurwoning Dorpsstraat nr. 18;*
- de woningen zijn ook niet op een verantwoorde manier toegankelijk vanaf het openbaar domein, door hun inplanting op de voorste perceelsgrens van de Achterstraat, waarlangs het fietspad loopt; deze inplanting geeft aanleiding tot gevaarlijke verkeerssituaties;*

- het voorliggend verkavelingsontwerp leidt bovendien tot een overdreven terreinbezetting, mede door het behoud van alle bestaande bebouwing en verharding op het betrokken perceel;
- het is ook niet aanvaardbaar dat de bestaande woning Dorpsstraat nr. 22 door deze aanvraag niet meer over een volwaardige tuinzone zou beschikken;
- het voorliggend verdichtingsproject is te beschouwen als een maximalistische invulling van het betrokken terrein waarbij onvoldoende ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd; de ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt overschreden door deze aanvraag.

Verdichting op die plek, binnen de dorpskern van Humbeek, werd hierbij principieel zeker niet uitgesloten, doch enkel indien het verdichtingsproject in verhouding blijft staan tot de schaal van de betrokken kern-in-het-buitengebied en er zeker ook rekening gehouden wordt met de bestaande bebouwingsstructuur in de onmiddellijke omgeving en in het bijzonder ook met de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen. Het verkavelingsontwerp waarbij 3 kavels worden afgesplitst langs de Achterstraat van het betrokken bebouwd perceel omvat evenwel een verdichtingsproject dat niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

e) Met het voorliggend verkavelingsontwerp wordt nu voorgesteld om het achterste gedeelte van het terrein te verdelen in 2 kavels voor gekoppelde eengezinswoningen in plaats van 3 kavels. Met 1 kavel minder en de wijzigingen qua inplanting van de bouwzones komt de aanvrager inderdaad tegemoet aan de weigeringsredenen van de deputatie bij de eerste verkavelingsaanvraag. Zo zijn de kavels gemiddeld groter in oppervlakte en wordt de bebouwbare oppervlakte verkleind met 36m², doordat er een bouwvrije strook van 3.00m bijkomt. De 2 beoogde kavels zijn ook aanvaardbaar binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Binnen het betrokken bouwblok tussen de Dorpsstraat en de Achterstraat is er namelijk een gerichtheid naar de 2 straten, de voorliggende aanvraag kan dan ook als een logische invulling binnen het straatbeeld van de Achterstraat beschouwd worden. Langs de Achterstraat zijn er ook al meerdere blokjes van 2 gekoppelde woningen, de typologie van halfopen bebouwing past dus binnen deze bebouwde omgeving.

f) Met een beschikbare bebouwbare oppervlakte van ca. 102m² bieden de beide kavels daarnaast een volwaardige bebouwingsmogelijkheid. Een tuinzone van 8.00m diep is hier aanvaardbaar binnen de kernbebouwing van Humbeek. Door een volwaardige bouwvrije strook van 3.00m te voorzien langs de oostelijke perceelsgrens vervalt ook het probleem van aanbouwen tegen de bestaande schuur op het aanpalend perceel. Er wordt nu dus wel voldoende rekening gehouden met deze bestaande bebouwing. De afstand van 3.00m is ook voldoende, aangezien de woning op het aanpalend perceel aan de oostzijde volledig gericht is op de Dorpsstraat. De gebouwen op dit buurperceel ter hoogte van de beoogde nieuwe bouwzones zijn bijgebouwen en omvatten geen woonfunctie.

Door de inplanting van de bouwzones 2.00m achter de rooilijn te voorzien wordt de aansluiting op het openbaar domein ook verbeterd. Het gaat nu ook maar om 2 aansluitingen in plaats van 3. Overeenkomstig de aanvullende bouwverordening van de gemeente Grimbergen op de aanleg van parkeerruimten zullen de woningen over eigen parkeerplaatsen moeten beschikken. Dit impliceert dat ter hoogte van de garages van de woningen de openbare parkeerplaatsen zullen moeten verdwijnen, waardoor de zichtbaarheid op het naastliggend fietspad en de rijweg sowieso ook verbeterd wordt.

g) Wat het behoud van de bestaande bebouwing op het voorste gedeelte van het perceel betreft, de kans bestaat dat in de toekomst ooit de woning en de schuur afgebroken zullen worden en vervangen door 2 gekoppelde woningen, naar analogie met de huidige verdeling langs de Achterstraat. De voorliggende verdeling hypothekeert een dergelijke logische ontwikkeling op het voorste gedeelte niet. Het is in dit opzicht dan ook aanvaardbaar dat het gedeelte van het perceel met de bestaande bebouwing uit de verkaveling gesloten wordt.

h) Ten slotte kan in toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) gesteld worden dat er geen opmerkingen kunnen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, de afstanden tot de omliggende bebouwing zijn langs alle zijden voldoende ruim. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen kan herhaald worden dat het verkavelingsproject past binnen de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Met betrekking tot de impact op de mobiliteit kan bijkomend gesteld worden dat de voorliggende Achterstraat de verkeersbewegingen in functie van 2 nieuwe woningen extra wel aankan.

De voorliggende verkavelingsaanvraag komt dan ook in aanmerking voor een vergunning. Voor de voorwaarden wordt maximaal teruggegrepen naar de voorwaarden zoals opgenomen bij de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21 december 2015. Zo kunnen de voorgestelde aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften zeker bijgetreden worden en wordt de verwijzing naar de adviezen van de interne gemeentelijke diensten overgenomen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tussenkomende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij stelt dat zij de aanvrager van de bestreden beslissing is en als zodanig over het vereiste belang beschikt in de zin van artikel 4.8.11, §1, 1° VCRO om in de procedure tussen te komen. Tevens stelt zij dat uit de beschikking van 14 november 2016 met betrekking tot haar verzoek tot tussenkomst, reeds blijkt dat de Raad van oordeel is dat zij over het rechtens vereiste belang beschikt.

2.

De verzoekende partijen betwisten evenwel het belang in hoofde van de tussenkomende partij, meer bepaald doordat volgens hen de werkelijke aanvrager van de verkavelingsvergunningsaanvraag de bvba LUVATRI is waarvan de tussenkomende partij slechts de vertegenwoordiger is. De tussenkomende partij is volgens de verzoekende partijen dan ook niet

de aanvrager van de bestreden beslissing zodat verzoek tot tussenkomst als onontvankelijk moet worden afgewezen.

De verzoekende partijen verwijzen in dat verband naar hun uiteenzetting onder het eerste middel waarin zij in essentie stellen dat de verwerende partij, in navolging van het college van burgemeester en schepenen, er ten onrechte van uit is gegaan dat de tussenkomende partij de aanvrager van de bestreden beslissing is terwijl de verwerende partij daarentegen de aanvraag onontvankelijk had moeten verklaren aangezien de werkelijke aanvrager de bvba LUVATRI is en de vereiste volmacht aan de tussenkomende partij ontbreekt.

Bovendien bestaat er volgens de verzoekende partijen verwarring over de identiteit van de werkelijke aanvrager aangezien de verwerende partij enerzijds aanneemt dat de bestreden beslissing werd afgeleverd aan de tussenkomende partij maar anderzijds dan weer als aanvrager “de consoorten Emmerechts” vermeldt.

3.

De tussenkomende partij stelt daarop dat haar belang ten onrechte wordt betwist en dat de aanvraag wel degelijk door haar werd ingediend, wat onbetwistbaar zou zijn.

Voor het overige verwijst zij naar haar uiteenzetting met betrekking tot het eerste middel, waarin de tussenkomende partij in essentie stelt dat de aanvraag wel degelijk terecht onvankelijk werd verklaard aangezien de tussenkomende partij samen met haar broers en zus mede-eigenaar is van het betrokken perceel en dat alle vereiste volmachten deel uitmaken van het aanvraagdossier, minstens, dat de tussenkomende moet worden beschouwd als mede-aanvrager naast de bvba LUVATRI.

Dat op het aanvraagformulier wordt vermeld dat de tussenkomende partij de aanvraag indient namens de bvba LUVATRI doet volgens de tussenkomende partij niet af aan het feit dat uit een veelvoud van elementen uit het administratief dossier blijkt dat de tussenkomende partij zelf als werkelijke aanvrager moet worden beschouwd, zowel in eigen naam als in de hoedanigheid van gemandateerde van zijn broers en zus (mede-eigenaren).

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.21 VCRO bepaalt dat elk van de personen die overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, 1° VCRO een beroep kan instellen bij de Raad, kan tussenkomen in de zaak.

Overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, 1° VCRO kan een beroep worden ingesteld bij de Raad door onder meer *“de aanvrager van de vergunning of van het as-builtattest, de persoon die de melding heeft verricht, respectievelijk de persoon die beschikt over zakelijke of persoonlijke rechten ten aanzien van een constructie die het voorwerp uitmaakt van een registratiebeslissing, of die deze constructie feitelijk gebruikt”*.

Om over het rechtens vereiste belang als aanvrager van de bestreden vergunning te beschikken is vereist dat de partij die zich op dergelijk belang beroept, de werkelijke aanvrager van de vergunning is. Dit houdt in dat deze niet enkel formeel de aanvraag indient of dat de aanvraag namens hem wordt ingediend, maar dat deze ook blijk geeft van een intentioneel element, te weten de bedoeling om als vergunningaanvrager op te treden.

2.

De tussenkomende partij stelt dat zij moet worden beschouwd als de aanvrager van de vergunning in de zin van artikel 4.8.11, §1, 1° VCRO wat evenwel door de verzoekende partijen wordt betwist.

2.1

De stelling van de tussenkomende partij dat uit de beschikking tot tussenkomst in de debatten zou moeten blijken dat zij beschikt over het rechtens vereiste belang om in de zaak tussen te komen, kan niet worden bijgetreden. Het moet worden opgemerkt dat met de betreffende beschikking van 14 november 2016 aan de tussenkomende partij slechts toelating wordt gegeven om in de debatten tussen te komen, zonder dat dit als een definitieve uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst kan en mag worden opgevat.

De beschikking waarbij de tussenkomende partij toegelaten wordt in de debatten verhindert niet dat het verzoek tot tussenkomst in het eindarrest, na een tegensprekelijk verlopen onderzoek, alsnog als onontvankelijk afgewezen wordt

2.2

Het wordt niet betwist dat de tussenkomende partij weliswaar in het luik waar gevraagd wordt de persoonlijke gegevens in te vullen zijn eigen persoons- en contactgegevens heeft ingevuld maar tevens het luik met betrekking tot de vraag *“als u deze aanvraag ondertekent in naam van bijvoorbeeld een firma of organisatie, dan vult u hieronder de gegevens van deze firma of organisatie in”*, als volgt heeft ingevuld:

“ ...	
<i>Firma of organisatie</i>	<i>Vennootschap LUVATRI</i>
<i>Ondernemingsnummer</i>	<i>0418 267 661</i>
... ”	

De tussenkomende partij stelt dat zij samen met haar vier broers en zus mede-eigenaar is van het goed waarop de aanvraag betrekking heeft en dat de overige mede-eigenaars haar gevolmachtigd hebben om de voorliggende aanvraag in te dienen. Zij brengt een afschrift van de respectievelijke volmachten bij, die tevens ook deel uitmaken van het administratief dossier. Deze feiten staan niet ter discussie.

Uit het voorgaande volgt dat minstens de overige mede-eigenaars als volmachtgevers de bedoeling hadden de tussenkomende partij de vergunningsaanvraag te laten indienen. De tussenkomende partij, die, bij afwezigheid van tegenbewijs moet geacht worden te goeder trouw te hebben gehandeld, is dan ook diegene die als volmachthouder de intentie moet hebben gehad de aanvraag in te dienen die tot de bestreden beslissing heeft geleid.

2.3

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat zowel het college van burgemeester en schepenen dat de aanvraag in eerste administratieve aanleg vergunde alsook de verwerende partij er telkens zijn van uit gegaan dat de tussenkomende partij, al dan niet als vertegenwoordiger van de overige mede-eigenaars (consoorten Emmerechts), als de aanvrager moet worden beschouwd. Zulks blijkt onder meer uit volgende elementen uit het administratief dossier die telkens verwijzen naar de tussenkomende partij als aanvrager:

- het ontvangstbewijs van de aanvraag van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen van 31 juli 2015;
- de volledigheds- en ontvankelijkheidsbeslissing van de aanvraag van 10 augustus 2015;
- de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen van 21 december 2015;
- de verklaring op eer met betrekking tot de aanplakking van de voormelde vergunningsbeslissing;
- de bestreden beslissing en de vergunde plannen.

Bovendien blijkt dat de tussenkomende partij niet enkel door de vergunningverlenende overheden als aanvrager is beschouwd maar dat zij ook steeds zelf actief in het vergunningsproces in eerste aanleg en vervolgens in administratief beroep is opgetreden. Zo was op de hoorzitting in het kader van het administratief beroep de raadsman van tussenkomende partij ("de consoorten Emmerechts") aanwezig.

In het licht van het voorgaande maakt de tussenkomende partij voldoende aannemelijk dat zij de werkelijke aanvrager is van de bestreden beslissing.

De exceptie wordt verworpen.

3.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst voor het overig tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden voor het overige geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in dit middel de schending in van artikel 3, §1, 2° van het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling Verkavelingen), van artikel 4.2.23, tweede lid VCRO, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekende partijen voeren aan dat het aanvraagformulier vermeldt dat de aanvraag wordt ingediend door de tussenkomende partij maar namens de bvba LUVARTI terwijl er geen enkel document voorligt waarin door de mede-eigenaars volmacht gegeven wordt aan deze vennootschap om de aanvraag in te dienen. De verzoekende partijen besluit dat de aanvraag dan ook op onontvankelijk wijze werd ingediend.

De correcte identiteit van de verkavelaar is volgens de verzoekende partijen evenwel van groot belang aangezien enerzijds de vergunningverlenende overheid moet weten tot wie zij zich moet wenden in het kader van de uitvoering van de gebeurlijke aan de vergunning gekoppelde lasten en aangezien anderzijds een derde belanghebbende in het kader van het administratief beroep op straffe van onontvankelijkheid een afschrift van het beroepsschrift aan de aanvrager moet bezorgen.

De verzoekende partijen stellen dat zij dit alles reeds in hun beroepsschrift hadden aangevoerd maar dat deze grieven noch in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, noch in de bestreden beslissing worden ontmoet wat een motiveringsgebrek uitmaakt.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de tussenkomende partij duidelijk werd gemachtigd om namens de overige mede-eigenaars (zijn broers en zus) de aanvraag in te dienen en dat de verkavelingsaanvraag dus in naam van alle mede-eigenaars wordt gedaan.

Zij vermeldt tevens dat het indienen van verkavelingsaanvragen op basis van de NACEBEL codes waarvoor het bedrijf is aangemeld, niet tot de activiteiten van de bvba LUVATRI behoort zodat deze niet de aanvrager van de vergunning kan zijn.

3.

De tussenkomende partij stelt dat zij mede-eigenaar is van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft en als zodanig gerechtigd is de aanvraag in te dienen en te ondertekenen zodat de aanvraag wel degelijk ontvankelijk is en verwijst naar de volmachten die deel uitmaken van het aanvraagdossier.

Minstens moet de tussenkomende partij naar haar zeggen beschouwd worden als aanvrager naast de bvba LUVATRI. Want ook al vermeldt het aanvraagformulier dat zij de aanvraag indiende namens de voormelde vennootschap toch blijkt volgens de tussenkomende partij uit tal van elementen in het dossier dat enkel zij zelf als aanvrager moet worden beschouwd. Dit werd in de loop van de verschillende vergunningsprocedures ook door de verschillende vergunningverlenende overheden zo aangenomen.

Ten overvloede merkt de tussenkomende partij op dat zelfs indien de aanvraag behept zou zijn met een onregelmatigheid met betrekking tot de identiteit van de aanvrager, dit niet kan leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing aangezien de verwerende partij onverkort met kennis van zaken heeft kunnen oordelen.

Dat tot slot de identiteit van de verkavelaar van belang zou zijn in verband met de gebeurlijke lasten die kunnen worden opgelegd, wordt door de tussenkomende partij betwist door te stellen dat het voldoende duidelijk is dat de verkavelaars de consoorten Emmerechts zijn, dat hun identiteit glashelder is en dat de vergunningverlenende overheid zich in voorkomend geval tot hen moet richten voor wat betreft de vervulling van de gebeurlijke lasten.

4.

De verzoekende partijen reageren met betrekking tot het antwoord van de verwerende partij dat dit een motivering *post factum* betreft en bovendien onjuist is aangezien de activiteiten overeenkomstig de NACABEL-codes niet te zake doen.

Met betrekking tot het standpunt van de tussenkomende partij stellen de verzoekende partijen dat er op het aanvraagformulier niet staat dat de aanvraag door tussenkomende partij zowel in eigen naam als in naam van de mede-eigenaars wordt gedaan maar integendeel namens bvba LUVATRI. De verzoekende partijen menen op basis van rechtspraak van de Raad dat de juridische aanvrager wordt aangeduid op basis van het aanvraagformulier los van wie door de vergunningverlenende overheid als aanvrager wordt aangemerkt.

Tot slot menen de verzoekende partijen dat uit het aangehaalde motiveringsgebrek niet kan worden afgeleid dat de verwerende partij met kennis van zaken heeft geoordeeld.

5.

De tussenkomende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog toe dat de verzoekende partijen zichzelf tegenspreken en dat uit de gegevens van de Kruispuntbank der Ondernemingen blijkt dat de tussenkomende partij met de bvba LUVATRI geen uitstaans heeft en dat zij dus niet optrad als gemandateerde van deze vennootschap maar als enige als aanvrager optrad, zowel in eigen naam als in naam van de overige mede-eigenaars.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de aanvraag die tot de bestreden beslissing heeft geleid werd ingediend door de bvba LUVATRI, terwijl deze geen eigenaar is van het aanvraagperceel maar evenmin beschikt over de vereiste machtiging van de eigenaars om de aanvraag in te dienen, zodat de aanvraag vanaf de aanvang al onontvankelijk had moeten worden verklaard, minstens dat de verwerende partij dit in het kader van het administratief beroep had moeten onderzoeken, wat zij niet heeft gedaan.

2.

Artikel 3, §1 Besluit Dossiersamenstelling Verkavelingen, luidt als volgt:

“ ...

Het dossier van de aanvraag voor een nieuwe verkavelingsvergunning bevat minstens de volgende stukken :

[...]

2° als de aanvrager geen eigenaar van het goed is, een document waaruit blijkt dat de aanvrager door de eigenaar gemachtigd is;

...”

Het door de verzoekende partijen ingeroepen middel gaat uit van de veronderstelling dat niet de tussenkomende partij maar de bvba LUVATRI de werkelijke aanvrager van de bestreden beslissing zou zijn.

Onder het luik met betrekking tot de ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tussenkomende partij, heeft de Raad reeds vastgesteld dat wel degelijk de tussenkomende partij moet worden beschouwd als de werkelijke aanvrager van de bestreden vergunningsbeslissing.

Het wordt niet betwist dat de tussenkomende partij mede-eigenaar is van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft en tevens over de nodige volmachten beschikt van de overige mede-eigenaars (broers en zus) om de aanvraag in te dienen.

Het middel mist derhalve feitelijke grondslag en wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in dit middel de schending in van artikel 4.2.15, §1 VCRO.

Aan de hand van een kadasterplan stellen zij dat de aanvraag betrekking heeft op de huidige tuinzone als deel van het grotere perceel nr. 427g waarop tevens de bestaande woning met schuur en bijgebouwen aan de Dorpstraat 22 gelegen is. Als men enkel de tuinzone wenst te verdelen in twee loten moeten er volgens de verzoekende partijen twee stappen worden doorlopen. Vooreerst moet via een verkavelingsaanvraag die betrekking heeft op het gehele perceel, de tuinzone worden afgesplitst van de bestaande bebouwing teneinde na te gaan of een dergelijke afsplitsing wel mogelijk is in het licht van de goede ruimtelijke ordening. Pas in een tweede beweging kan volgens de verzoekende partijen vervolgens worden overgegaan tot het opdelen van de afgesplitste tuinzone in twee loten.

De verzoekende partijen argumenteren dat de splitsing van enkel de tuinzone wél in één aanvraag worden aangevraagd, maar enkel op voorwaarde dat het gehele perceel het voorwerp uitmaakt van de aanvraag. Zij wijzen er op dat ter zake de aanvrager echter zonder voorafgaande verkaveling de tuinzone heeft afgesplitst van de bestaande bebouwing, wat blijkt uit het feit dat de aanvraag uitdrukkelijk vermeldt dat de bestaande bebouwing niet tot de verkaveling behoort en enkel betrekking heeft op de tuinzone.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop, onder verwijzing naar de parlementaire voorbereiding met betrekking tot het begrip “verkavelen” (art. 4.4.1, 14° VCRO), dat het ‘een aanvaard gebruik’ is om een deel van het te verkavelen perceel reeds van bij de aanvraag uit de verkaveling te sluiten. Dit is volgens haar wat hier is gebeurd en zulks doet geen afbreuk aan artikel 4.2.15, §1 VCRO.

De verwerende partij meent dat de redenering van de verzoekende partijen er anders op neer zou komen dat eerst een aanvraag moet worden ingediend voor het ganse perceel met het oog op het afsplitsten van de tuinzone, vervolgens een aanvraag voor het opsplitsen van de tuinzone in twee loten om tot slot het bebouwde deel opnieuw uit de verkaveling te sluiten.

3.

De tussenkomende partij reageert in haar schriftelijke uiteenzetting hierop met de vaststelling dat enkel voor onbebouwde kavels een verkavelingsvergunning vereist is terwijl de woning met bijgebouw en de schuur reeds op het perceel aanwezig zijn en dus niet bedoeld zijn om te verkavelen voor woningbouw zodat er geen afzonderlijke verkavelingsvergunning vereist was voor het afsplitsen van de tuinzone en dat het bebouwde deel van het perceel terecht uit de aanvraag werd gesloten.

De tussenkomende partij meent dat er evenmin sprake is van enige overschrijding van de draagkracht van het perceel wat blijkt uit de ligging van het perceel in de kern van het centrum alsook uit de bestreden beslissing waar de verwerende partij overweegt dat de huidige aanvraag een toekomstige ontwikkeling op het thans bebouwde deel van het perceel niet hypothekeert en het derhalve aanvaard is dat de bestaande bebouwing uit de aanvraag gesloten wordt.

Zij wijzen er ook op dat de verzoekende partijen deze grief thans pas voor het eerst opwerpen.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat een afsplitsing in één verkavelingsaanvraag wel degelijk mogelijk is op voorwaarde evenwel dat de beoordeling zowel het afgesplitste deel met de bebouwing als het op te splitsen afgescheiden deel moet betreffen.

Het door de verwerende partij aangehaalde 'aanvaard gebruik' is volgens de verzoekende partijen bovendien verschillend van de huidige aanvraag: het bebouwde deel wordt gewoon uit de verkaveling gesloten en vormt geen derde lot dat vervolgens wordt uitgesloten uit de verkaveling.

De verzoekende partijen merken op dat ook uit de aanvraag gevoegde plannen enkel sprake is van twee loten zodat het te verkavelen perceel slechts een deel betreft van het kadastraal perceel nr. 427g. Zij maken hieruit op dat er wordt uitgegaan van een reeds afgesplitst deel van het perceel en zonder dat deze afsplitsing het voorwerp heeft uitgemaakt van een voorafgaande verkavelingsvergunningsaanvraag.

Tot slot menen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing op dit punt onvoldoende is gemotiveerd.

Met betrekking tot het standpunt van de tussenkomende partij reageren de verzoekende partijen dat deze toegeeft dat er sprake is van een splitsing van het perceel in twee delen en dat de situatie niet mag worden omgekeerd als zou het bebouwde deel worden afgesplitst.

De verwijzing naar de parlementaire voorbereiding snijdt volgens de verzoekende partijen geen hout aangezien de daarin weergegeven situatie verschilt van de huidige situatie aangezien het hier geen bebouwd perceel betreft waarbij de splitsing in loten met één lot per woning inderdaad zonder verkavelingsvergunning kan worden doorgevoerd.

5.

De tussenkomende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat het aanvragen van een verkavelingsvergunning voor een deel van het perceel, zoals ter zake enkel de tuinzone, slechts mogelijk is op voorwaarde dat de aanvraag het volledige perceel omvat.

2.

Artikel 4.2.15, §1 eerste lid VCRO luidt in de toepasselijke versie als volgt:

“Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

...”

Artikel 4.1.1, 14° VCRO omschrijft het begrip “verkavelen” als volgt:

“ ...

een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

...”

Deze bepalingen staan er niet aan in de weg dat slechts een gedeelte van een groter perceel verkaveld wordt. Maar ook in dat geval moet er ten minste één andere kavel zijn die samen met de voor bewoning bestemde kavels, het geheel van het oorspronkelijk stuk te verkavelen grond vormt.

3.

Het wordt vooreerst niet betwist dat het te verkavelen terrein de voormalige achtertuinzone vormt uitgevend aan de Achterstraat, en gelegen bij een bestaande woning met bijgebouwen en een schuur die uitgaat in de Dorpsstraat. Samen vormt het geheel hetzelfde kadastrale perceel nr. 427G.

Op de ingediende en vergunde plannen wordt het te verkavelen terrein uitdrukkelijk afgebakend tot de huidige tuinzone langs de zijde van de Achterstraat terwijl de woning met bijgebouwen en de schuur langs de zijde Dorpsstraat 22 duidelijk buiten de afbakening van de aangevraagde verkaveling valt.

In de mate dat de aanvraag uitdrukkelijk geen betrekking heeft op de bestaande bebouwing maar beperkt wordt tot de tuinzone (op te delen in twee bouwkavels) en derhalve niet het gehele perceel nr. 427g het voorwerp van de aanvraag uitmaakt, kon de verwerende partij niet zonder miskenning van de ingeroepen bepalingen zonder meer aannemen dat het *“aanvaardbaar is dat het gedeelte van het perceel met de bestaande bebouwing uit de verkaveling gesloten wordt”*.

Het middel is gegrond.

C. Overige middelen

De overige middelen, waarin onder meer de schending van de goede ruimtelijke ordening, de schending van de motiveringsplicht en de schending van artikel 4.2.19, §1 VCRO wordt ingeroepen, dienen niet te worden onderzocht aangezien zij inhoudelijk aan de bovenstaande vaststellingen ondergeschikt zijn en niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer André EMMERECHTS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 april 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van twee loten op een perceel gelegen te 1851 Grimbergen, Achterstraat zn., met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummer 427g.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 februari 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS