

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 2 mei 2017 met nummer RvVb/A/1617/0816
in de zaak met rolnummer 1415/0242/A/2/0252

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente DUFFEL vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS en Christophe SMEYERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	1. de heer Johan WUYTS 2. de heer Jan VAN GAENS vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassaustraet 37-41

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 december 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 oktober 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tweede tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Duffel van 9 juli 2014 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tweede tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verkavelen van een grond tot één kavel bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning overeenkomstig de in rood aangepaste plannen en onder de voorwaarden opgenomen in de adviezen van Belgacom, Telenet en Pidpa op een perceel gelegen te 2570 Duffel, Kruisstraat 72, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummer 151 M, 151 P en 152 M.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 9 maart 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer verleent de tussenkomende partijen met een beschikking van 11 mei 2015 toelating om in de debatten tussen te komen.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 november 2016.

Advocaat Christophe SMEYERS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Sanne SCHEPERS *loco* advocaat Reiner TIJS voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

1.

Aan de tweede tussenkomende partij werd op 6 juni 2013 een stedenbouwkundige vergunning tot het verkavelen van gronden tot twee kavels voor vrijstaande eengezinswoningen en één kavel voor de aanleg van tweeëntwintig parkeerplaatsen geweigerd. Uit de stukken van het dossier blijkt dat het voorwerp van de aanvraag wat betreft het toenmalig lot 1 gelijkaardig is aan het huidige aangevraagde project. In het huidig ontwerp wordt de geplande woning, zoals bij de aanvraag die aanleiding heeft gegeven tot de weigeringsbeslissing van 6 juni 2013, niet georiënteerd naar de Kruisstraat maar naar de langslopende weg die ontsluiting biedt aan het achter gelegen agrarisch gebied. De stedenbouwkundige vergunning werd op 6 juni 2013, in navolging van het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, geweigerd omwille van de oriëntatie naar de “historisch gegroeide toegangsweg”, de bebouwing in tweede lijn en de onverenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening.

2.

De tweede tussenkomende partij dient, namens de eerste tussenkomende partij, op 11 februari 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Duffel een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het verkavelen van een grond tot één kavel bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning” op een perceel gelegen te 2570 Duffel, Kruisstraat 72.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 in woongebied en agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 maart 2014 tot en met 15 april 2014, worden 2 bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 9 juli 2014 een verkavelingsvergunning aan de tweede tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Juridisch planologische bepalingen

Gezien de ligging van het goed in woongebied volgens het vastgestelde gewestplan Mechelen (KB 5 augustus 1976);

Gezien het goed niet gelegen is in een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan;

Gezien het goed niet gelegen is in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling;

Overwegende dat het de taak en bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan blijft iedere aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening conform artikel 4.3.1§2 VCRO.

Afweging van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op het verkavelen van een lot waarbij het achterliggende deel wordt afgesplitst tot een nieuwe kavel bestemd voor de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning; Daarenboven wordt het kleine stukje achterliggend agrarisch gebied (69 m2) eveneens afgesplitst zodat het als restperceel wordt voorzien.

Gezien tijdens het openbaar onderzoek van 17/03/2014 tot 15/04/2014, 2 bezwaren werden ingediend en gezien deze handelen over volgende aspecten (A- = antwoord van het college met al of niet weerlegging) — enkel argumenten van stedenbouwkundige aard worden weerhouden:

1-De bouwzone van de nieuwe woning is slechts op 3 m afstand van het agrarisch gebied gelegen, terwijl de gevraagde kroonlijsthoogte 4,50 m en de nokhoogte 8,85 m voorziet. A.- de afstand voor het bouwen van een woning tot op 3 m van het agrarisch gebied met een kroonlijsthoogte van 4,50 m is aanvaardbaar.

2-De gevraagde bouwzone is gelegen in de zone voor binnenplaatsen en tuinen bij de bestaande woning Kruisstraat 72 A- Dit bezwaar wordt bijgetreden. De woning wordt opgericht in de zone voor binnentuinen van een bestaande woning langsheen de Kruisstraat.

3-De geasfalteerde rijweg met openbaar karakter is geen volwaardige straat, er is geen riolering aanwezig. A- Het klopt effectief dat de op het verkavelingsplan ingetekend riolering in feite slechts een ingebuisde gracht is voor de afvoer van hemelwater. Indien men er een huiskavel op zou willen aansluiten zouden er rioleringswerken nodig zijn voor het aanleggen van een riolering voor het afvoeren van het afvalwater. Dit is echter geen noodzakelijke voorwaarde om te spreken van een 'voldoende uitgeruste weg' in de zin van de VCRO. In die zin kan dit als last aan een verkavelingsvergunning verbonden worden;

4-De schuur wordt vervangen door een woning, wat de druk op de open ruimte verhoogd. A- Dit standpunt wordt bijgetreden. Woningen in tweede lijn leggen een bijkomende druk op de open ruimte in die zin dat o.a. vergezichten belemmerd worden.

5-De bouwka­vel dient zich te oriënteren naar de Kruisstraat en niet naar een landbouwweg. A- Dit standpunt wordt bijgetreden Het betreft inderdaad het optrekken van een woning in tweede lijn. De nieuwe kavel is gelegen in de strook voor binnenplaatsen en tuinen bij de bestaande woning. De gevraagde verkaveling heeft net tot doel om een extra bouwperceel te creëren en dit in een voor bewoning onaangesneden stuk open gebied. De bestaande totale kaveldiepte van ca 52m is hier ruimtelijk meer geschikt en moet als geheel behouden blijven in plaats van de afsplitsing van één bijkomende huiskavel.

6-Een lot van 69 m² wordt niet stedenbouwkundig gedefinieerd. A- Het perceelsdeel in het agrarisch gebied is bestemd om samen gevoegd te worden met het achterliggend perceel doch ingevolge huidige aanvraag blijft er een restperceel van 69 m², wat een versnippering van het agrarisch gebied impliceert Dit restperceel kan niet als turn bij de woning gebruikt worden omwille van zijn ligging in agrarisch gebied.

7-Achter de bestaande woning dient een open ruimte gecreëerd te worden, aansluitend aan de bestaande achterliggende open ruimte — agrarische gebied A- Een nieuwe woning, achter de bestaande woningen, t.o.v. de Kruisstraat zal het landelijke karakter van de omgeving verstoren en is niet aanvaardbaar. Het betreft in deze een aanvraag tot het bouwen in een tweede bouwlijn hetgeen in strijd is met de goede ruimtelijke ordening in functie van de omgeving van de aanvraag Hieromtrent kan verwezen worden naar de verdere motivering in dit besluit.

8-De bestaande moestuin en het weiland zijn laagland en vormen een natuurlijk waterbekken voor het oppervlaktewater. Het terrein ophogen en het bestaande reliëf wijzigen zou een ernstige inbreuk zijn voor de fauna en flora en de bestaande waterhuishouding helemaal verstoren A- De aanvraag voor het bouwen van een nieuwe woning dient te voldoen aan de voorwaarden uit de verordening hemelwater bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding

9-Een landbouwweg kan onmogelijk bebouwd worden. A- Een woning kan gebouwd worden langsheen een voldoende uitgeruste weg en deze weg voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld door artikel 4 3.5 VCRO aanwezigheid van verharding en elektriciteit),

Gelet op de verslagen van de overlegmomenten met RO Antwerpen (3PO-2012-28 d.d 22/112012 & 3PO-2012/14a d.d 29.03.2012) waarin duidelijk gesteld wordt dat het verkavelen van gronden 'in tweede lijn' stedenbouwkundig gezien niet verantwoord is;

Zoals gesteld, wordt er in onderhavig geval gevraagd om een vergunning toe te kennen voor het bouwen in tweede bouwlijn Dit is echter in strijd met de goede ruimtelijke ordening in functie van de omgeving van het aanvraagperceel Het betrokken gewestplan ter plaatse werd ingekleurd als woongebied in functie van de Kruisstraat Uit deze inkleuring volgt dan ook dat het nooit de bedoeling is geweest om bebouwing in 2e lijn toe te laten, zijnde achter de bestaande woningrij

langs de Kruisstraat Dat werd ook eerder overigens reeds uitdrukkelijk overwogen door de Deputatie van de provincie Antwerpen in het kader van de beoordeling van een eerdere poging tot verkaveling op (deels) gelijkaardige wijze (PS1V-2013-0142, besluit van 6 juni 2013). Er is geen relevante gewijzigde omstandigheid die noopt daar nu anders over te oordelen, in tegendeel.

De Kruisstraat vormt een woonlint waarbij de ganse straat en de omgeving is bebouwd in de eerste bouwlijn langs de Kruisstraat. Nergens is er in tweede lijn een woning(rij). In het achterliggende agrarische gebied komen enkel zone-eigen landbouwbedrijven voor. Het achterliggende agrarische gebied betreft echter een open gebied. Het karakteristieke van de bebouwing langs de Kruisstraat betreft dan ook de bebouwing in eerste lijn met hierachter een uitzicht op een uitgestrekt agrarisch gebied Het aansnijden van een tweede bouwlijn, zoals beoogd wordt met de aanvraag is dan ook in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Door de aanvraag wordt daarenboven een restperceel agrarisch gebied gecreëerd van 69 m2 waaromtrent de aanvrager de intentie zou hebben om dit bij het achterliggende agrarische gebied te voegen. De inrichting van het agrarisch gebied als tuin zou in strijd zijn met bestemmingsvoorschriften.

De samenvoeging is op heden niet voltrokken en uit de aanvraag kan eveneens niet met zekerheid afgeleid worden of dit ooit zal gebeuren. De creatie van een klein restperceel van 69 m2 in een spievorm is eveneens in strijd met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder met het kwalitatief ruimtegebruik.

Ten slotte moet ook verwezen worden naar de bebouwing langs de Kruisstraat, en dit langs de rechterzijde van de geasfalteerde zijrijweg. Deze is immers gekenmerkt door een open bebouwing op zeer ruime percelen met verzuimen op het agrarisch gebied. Het gevraagde is in strijd met deze ordening gezien het zorgt voor de creatie van relatief kleinere percelen, een bebouwing in tweede bouwlijn die vergezichten op het agrarisch gebied aantast, en daarenboven ontstaat er een bebouwing die gericht is naar de geasfalteerde zijweg hetgeen — behoudens huidige of voormalige landbouwbedrijfswoningen - nergens langs deze straat voorkomt.

Gezien de aanvraag de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt;

Gezien de aanvraag stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is;

...

Tegen deze beslissing tekent de tweede tussenkomende partij als gevolmachtigde voor de eerste tussenkomende partij op 12 augustus 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 november 2014 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

3. KNELPUNTEN

Legaliteit: voorwaardelijk O.K.:

- zone in agrarisch gebied uit verkaveling schrappen
- aanduiding reservatiestrook bijgebouw bij bestaande woning schrappen → bijgebouw kan niet want lot is uit verkaveling gesloten

- voorwaarden diverse adviezen naleven

Goede R.O: niet O.K.:

- verdichting buiten gangbare bouwstrook (woonlint met een achtergelegen landbouwgebied) → geen tweede woningenrij toelaten
- wachtgevel achter bestaan de woning → door verschillende oriëntatie is aanbouwen aan wachtgevel onzeker
- wenselijk om de bestaande openheid te bewaren en bebouwing ten noorden van deze weg te vermijden.

(...)

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

Het initiële perceel is gelegen langs de Kruisstraat, een woonlint aan de rand van de kern van Duffel. Deze straat vormt de grens tussen de kern en het achterliggende open, agrarische gebied. Het betrokken gewestplan werd ter plaatse echter ingekleurd als woongebied in functie van de Kruisstraat. Het is bijgevolg nooit de bedoeling van de gewestplannen om in "2e lijn" bebouwing toe te laten, zijnde achter de bestaande woningrij langs de Kruisstraat.

Het af te splitsen nieuwe lot bevindt zich echter in de tuin van een bestaande woning en vormt zo een verdichting buiten de algemeen gangbare bouwstrook voor woningen.

De ontsluitingsweg waaraan het betreffende lot is gelegen, betreft een historisch gegroeide toegangsweg naar het achterliggend agrarisch gebied betreft. Het gaat hier om een doodlopende straat. Er bevinden zich enkel landbouwbedrijven met exploitantenwoning in deze straat.

Bovendien oriënteert het af te splitsen lot zich naar deze ontsluitingsweg, terwijl het voorliggende lot zich oriënteert naar de Kruisstraat. Vanuit dat opzicht is het weinig waarschijnlijk dat de eigenaar van huisnr. 72 een bijgebouw zal oprichten palend aan de voorziene zone voor bijgebouwen uit lot 1. De realisatie van de voorliggende verkaveling creëert dan ook een eeuwigdurende wachtgevel, waarop de achtergevel van de bestaande woning zich richt. Dit betreft geen kwalitatieve invulling. Het hoofdbouwblok van lot 1 is immers voldoende breed om een inpandige autostalplaats te voorzien. Ook kan geen aanduiding worden aangebracht op een lot dat buiten de verkaveling wordt geplaatst. Daardoor vervalt de reservatiezone voor een bijgebouw bij de woning Kruisstraat 72, die werd opgetekend op het verkavelingsplan.

De oriëntatie van de woning, de inplanting van de zone voor bijgebouwen en het voorzien van de enige woning langs een doodlopende ontsluitingsweg, voorzien in functie van het achterliggende agrarisch gebied is niet inpasbaar in de omgeving.

Het is wenselijk om de bestaande openheid te bewaren en bebouwing ten noorden van deze weg te vermijden.

Het standpunt van de aanvrager dat de impact van een bijkomende woning op het zicht naar het agrarisch gebied niet groter is dan die van de bestaande schuur kan niet worden bijgetreden. In huidige constellatie gaat het immers om een bijgebouw

dat zich op het zelfde perceel als de woning bevindt. Daardoor heeft het beperkte doorzicht voornamelijk impact op dezelfde eigenaar, als het bijgebouw.

10. VOORSTEL TOT BESLISSING

Ontvankelijkheid:

- Jan E.G. Van Gaens: OK

Beroep:

- Jan E.G. Van Gaens: *niet ingewilligd*

Beslissing: *weigering*

...

Na de hoorzitting van 7 oktober 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 oktober 2014 gegrond en verleent een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

8. Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd openbaar gemaakt.

Er werden 2 bezwaarschriften ingediend.

Samenvatting van de bezwaren:

De bezwaren omvatten ieder meerdere van volgende opmerkingen:

- *Het gebouw wordt te dicht (slechts 3 m) van de agrarische zone voorzien, waardoor het open agrarisch landschap wordt aangetast.*
- *De kroonlijsthoogte overschrijdt die de normale kroonlijsthoogte (4,5 m i.p.v. 3 m).*
- *Het lot binnen de woonzone ligt eigenlijk in de tuin van huisnr. 72.*
- *De aanvraag minimaliseert de gebouwen van de aanpalende hoeve.*
- *De woning met huisnr. 72 heeft de authenticiteit van de hoeve reeds verstoord. Voorliggend project herhaalt deze fout.*
- *De riolering van de rijweg met openbaar karakter is onvoldoende voor een verkaveling. Deze bestaat uit een ingebuisde gracht die het oppervlaktewater van de aanpalende weilanden moet opvangen.*
- *De rijweg leent zich niet tot bebouwing.*
- *Het afbreken van een bijgebouw (bestaande schuur) om een nieuwe woning te kunnen voorzien, verhoogt de druk op de open ruimte op ontoelaatbare wijze*
- *De verkaveling houdt geen rekening met de huidige oriëntatie van gebouwen langs de Kruisstraat.*
- *Er wordt een reststrook van 69 m² gecreëerd, die niet stedenbouwkundig gedefinieerd wordt. De bestaande moestuin en weiland zijn laagland en vormen een natuurlijk waterbekken voor het oppervlaktewater van de omgeving bestaande uit welden en groene ruimte. Het bebouwen en ophogen van het perceel zou een ernstige inbreuk zijn voor de fauna en flora van de onmiddellijke omgeving en de bestaande waterhuishouding helemaal verstoren.*

De inhoudelijke behandeling van de bezwaren wordt verder in dit verslag opgenomen.

9. Beoordeling

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

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om

redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan, behalve voor een zone met een oppervlakte van 69 m² die gelegen is in agrarisch gebied. Deze zone blijft onbestemd, waardoor het onduidelijk is welke functie dit lot wordt aangemeten. Een zuiver residentiële functie, zelfs voor wat de tuinzone betreft, kan niet in overeenstemming worden gebracht met de bestemming agrarisch gebied. Daarom dient deze zone in agrarisch gebied, uit de verkaveling te worden geschrapt.

De gewestelijke verordening 'hemelwater' d.d. 5 juli 2013 is van toepassing. De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verordening.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.

De voorwaarden uit de adviezen van Pidpa d.d. 14.03.2014, van Telenet d.d. 14.03.2014 en van Belgacom d.d. 14.03.2014 dienen strikt te worden nageleefd. Het departement Landbouw en Visserij werd gevraagd om advies, maar dit werd tot op heden nog niet ontvangen.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Wanneer schema van bijlage 2 bij het besluit van 20 juli 2006 wordt doorlopen (vertaald in het watertoetsinstrument) bekomt men als resultaat dat geen advies moet worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot het begroten van het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid. Voor het overige is een positieve uitspraak over de watertoets mogelijk indien ten minste wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en aan de voorwaarden gesteld in het voornoemd advies.

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

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

Het initiële perceel omvat een hoekperceel tussen een verharde ontsluitingsweg naar het agrarisch gebied en de Kruisstraat, een woon lint aan de rand van de kern van Duffel. Deze straat vormt de grens tussen de kern en het achterliggende open, agrarische gebied.

Het betrokken gewestplan werd ter plaatse ingekleurd als woongebied in functie van de Kruisstraat. Het is niet de bedoeling van de gewestplannen om louter op basis van de bestemmingszone 'woongebied' bebouwing in "2e lijn" toe te laten. In voorliggend geval gaat het echter om een woning die niet wordt georiënteerd naar de Kruisstraat in 2d° bouwlijn, maar die zelfstandig wordt georiënteerd naar de aanpalende geasfalteerde weg met openbaar karakter.

Vanuit dit standpunt dient de beoordeling van het nieuwe lot volledig te worden losgekoppeld van de bebouwing langsheen de Kruisstraat.

Het afgesplitste lot dat grenst aan de Kruisstraat is reeds bebouwd en dient bijgevolg uit de verkaveling te worden gesloten. Uit de schrapping van dit lot volgt dat de voorliggende aanvraag geen rechten of voorschriften koppelt aan dit lot. Deze schrapping doet ook de verwarring inzake de aanduiding van de zone voor bijgebouwen teniet.

De aanvrager haalt terecht aan dat het doorzicht naar het achterliggende open agrarische gebied vanuit de Kruisstraat reeds wordt ingeperkt door de woongebouwen, langsheen de Kruisstraat. Bovendien bevat het nieuwe lot 1 op

dit ogenblik ook bebouwing, die zal worden gesloopt om het lot te kunnen bebouwen met een eengezinswoning. De impact op de beleving van het agrarische landschap blijft dan ook beperkt.

Deze impact beperkt zich bovendien voornamelijk tot het perceel van de aanvrager zelf (huisnr. 72).

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat het in rood aangepast verkavelingsplan wordt toegepast en mits de voorwaarden uit de adviezen van Pidpa d.d. 14.03.2014, van Telenet d.d. 14.03.2014 en van Belgacom d.d. 14.03.2014 strikt worden nageleefd.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits het in rood aangepaste verkavelingsplan wordt toegepast.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van de tussenkomst en de betaling van het rolrecht

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig is ingesteld en dat het verschuldigde rolrecht tijdig is betaald. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tussenkomende partijen

1.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de tweede tussenkomende partij, in haar hoedanigheid als architect, namens de eerste tussenkomende partij de aanvraag heeft ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Duffel.

De tweede tussenkomende partij heeft het administratief beroep ingediend als architect en gevolmachtigde van de eerste tussenkomende partij.

2.

Het is niet omdat de verwerende partij ten onrechte of per vergissing in de bestreden beslissing de tweede tussenkomende partij heeft aangeduid als 'aanvrager van de vergunning', dat deze ook werkelijk de juridische hoedanigheid van aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning heeft. De tweede tussenkomende partij heeft de aanvraag en het administratief beroep immers als architect en gevolmachtigde ingediend namens de eerste tussenkomende partij.

De tweede tussenkomende partij houdt evenmin voor dat zijzelf een persoonlijk voordeel nastreeft bij de bestreden beslissing. In het verzoek tot tussenkomst steunt zij haar belang op het gegeven dat ze namens de eerste tussenkomende partij, in haar hoedanigheid als architect, de aanvraag heeft ingediend. Daaruit alleen al blijkt dat ze bevestigt dat enkel de eerste tussenkomende partij als daadwerkelijke aanvrager van de vergunning te beschouwen is.

3.

Het verzoek tot tussenkomst in hoofde van de tweede tussenkomende partij is onontvankelijk.

Het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij is ontvankelijk.

Waar het arrest spreekt over ‘de tussenkomende partij’ heeft dit aldus betrekking op de eerste tussenkomende partij.

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.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 1.1.4, 4.3.1, §1, 1°, b) en §2, de artikelen 4.7.21 en 4.7.23, §1 VCRO, de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de schending van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel, alsook van het rechtszekerheids-, het vertrouwens- en het continuïteitsbeginsel.

De verzoekende partij voert vooreerst aan dat uit de bestreden beslissing niet blijkt op grond van welke redenen de verwerende partij is afgeweken van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Met betrekking tot de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij zich niet mag beperken tot een beoordeling van het aspect bouwen in “tweede bouwlijn”. Ook alle andere relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening, zoals de ruimtelijke draagkracht, moeten worden beoordeeld.

De verwerende partij blijft evenwel volgens de verzoekende partij in gebreke aangezien zij het aangevraagde project louter op het niveau van het aanvraagperceel heeft getoetst aan de goede ruimtelijke ordening en dit terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft geoordeeld dat het project niet in de onmiddellijke omgeving kan worden ingepast.

De verzoekende partij roept tevens de schending in van het rechtszekerheidsbeginsel, vertrouwensbeginsel en continuïteitsbeginsel aangezien de verwerende partij in de bestreden beslissing afwijkt van een vroeger ingenomen standpunt en dus geen coherent en consistent beleid voert. Zij voert aan dat, gelet op de eerdere weigeringsbeslissing van 6 juni 2013 en gelet op het op de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij en het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht rust, waaraan de bestreden beslissing niet voldoet.

Ten gronde stelt de verzoekende partij dat er wel degelijk sprake is van het bouwen in “tweede bouwlijn” zoals door de verwerende partij ook beoordeeld in haar weigeringsbeslissing van 6 juni

2013. Volgens de verzoekende partij moet het perceel met woning, gelegen aan de Kruisstraat, wel degelijk bij de beoordeling worden betrokken. Ook de inkleuring door het gewestplan van de bouwzone toont aan het gaat om een tweede bouwlijn.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in.

3.

De tussenkomende partij voert in haar schriftelijke uiteenzetting aan dat de kritiek van de verzoekende partij als opportuniteitskritiek moet worden beschouwd.

Ten gronde is de tussenkomende partij van oordeel dat de verwerende partij wel degelijk en op gemotiveerde wijze geoordeeld heeft over de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en hierbij in het bijzonder rekening heeft gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. Ook het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd bij de beoordeling betrokken en weerlegd.

De tussenkomende partij verwijst daarbij naar het onderdeel van de bestreden beslissing, in afwijking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat het aangevraagde project niet georiënteerd is naar de Kruisstraat maar dat er in deze sprake is van een zelfstandige woning georiënteerd naar de aanpalende geasfalteerde openbare weg. Zij legt uit dat "een tweede bouwlijn" zou betekenen dat het voorliggende perceel moet doorkruist worden om het aanvraagperceel te kunnen bereiken. Dit is terzake niet het geval zodat het uitgangspunt van de verzoekende partij inzake een tweede bouwlijn in feite verkeerd is.

Volgens de tussenkomende partij doet de verzoekende partij ook ten onrechte uitschijnen dat het aangevraagde project identiek is als het project dat geleid heeft tot de weigeringsbeslissing van 6 juni 2013.

Er is volgens de tussenkomende partij sprake van twee wezenlijk verschillende aanvragen aangezien in de voorliggende aanvraag het gedeelte van het perceel gelegen in agrarisch gebied uit de aanvraag wordt gesloten en, in tegenstelling tot de vorige aanvraag, ook de zone aan de overzijde van de geasfalteerde weg geen deel (meer) uitmaakt van de aanvraag.

Het loutere feit dat de verwerende partij de in haar beslissing van 6 juni 2013 ontwikkelde stelling over het bouwen in tweede bouwlijn niet meer inneemt; betekent evenwel niet dat de huidige beoordeling door de verwerende partij onjuist of onredelijk is. Dit betekent enkel, volgens de tussenkomende partij, dat de beoordeling in 2013 fout was. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing haar eerdere misvatting rechtgezet.

De uitgebreide argumentatie van de verzoekende partij over het rechtzekerheidsbeginsel, het vertrouwens- en het continuïteitsbeginsel is dan ook volgens de tussenkomende partij irrelevant gezien er niet wordt afgeweken van een vaste beleidslijn.

4.

In haar toelichtende nota volhardt de verzoekende partij en stelt zij bij wijze van antwoord op het betoog van de tussenkomende partij, dat indien de verwerende partij in haar eerdere beslissing van 6 juni 2013 een fout zou hebben gemaakt, zij het vreemd vindt dat de tussenkomende partij die beslissing niet met een vernietigingsberoep heeft bestreden.

Bovendien kan volgens de verzoekende partij niet ontkend worden dat gewestplan ter plaatse is ingekleurd als woongebied in functie van de Kruisstraat. Dit woonlint had dan ook bij de beoordeling moeten betrokken worden, terwijl de verwerende partij daar volledig abstractie van maakt.

Beoordeling door de Raad

1.

1.1

Het aangevraagde project omvat als verkavelingsaanvraag, het opdelen van een perceel om een bijkomend lot voor een eengezinswoning in open bebouwing te realiseren.

Het bestaande perceel is bebouwd met een eengezinswoning, georiënteerd naar de Kruisstraat. In de tuinzone van deze woning bevindt zich een schuur. Het aangevraagde project voorziet het afbreken van deze schuur, waarna het perceel in twee delen wordt opgesplitst.

Het voorste lot omvat de bestaande woning (Kruisstraat 72) en een tuinzone, waarbij een zone wordt gereserveerd voor een bijgebouw. Dit lot wordt uit de verkaveling gesloten.

De overige zone van de tuin wordt afgesplitst in een nieuw lot, dat geldt als enige lot binnen de verkaveling. Dit lot wordt georiënteerd naar een geasfalteerde rijweg met openbaar karakter die aansluit op de Kruisstraat.

1.2

Een eerdere verkavelingsaanvraag werd door de verwerende partij geweigerd op 6 juni 2013. De verzoekende partij brengt deze weigeringsbeslissing van 6 juni 2013 bij, samen met het toen ingediende plan van het project.

Een vergelijking van de bijgebrachte stukken en het plan horende bij het thans aangevraagde project toont dat het voorwerp van beide aanvragen wat betreft het betrokken perceel als bijna identiek kunnen worden beschouwd.

De aanvraag die geleid heeft tot de weigeringsbeslissing van 6 juni 2013 bestond uit het verkavelen van gronden tot twee kavels voor vrijstaande eengezinswoningen links en rechts van een geasfalteerde rijweg en één kavel voor de aanleg van 22 parkeerplaatsen. Het thans aangevraagde project voorziet het verkavelen van een grond tot slechts één kavel bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning. Het lot 1 uit de eerste aanvraag stemt overeen met het voorwerp van het thans aangevraagde project.

De op de nieuwe kavel geplande vrijstaande woning wordt bij beide aanvragen georiënteerd naar de langslopende weg die ontsluiting biedt aan het achter gelegen agrarisch gebied.

In de thans voorliggende aanvraag wordt een deel van het perceel dat gelegen is in agrarisch gebied (69m²), niet mee opgenomen in de bebouwbare zone.

2.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij de op haar rustende verstrengde motiveringsplicht schendt omdat nu zij in de bestreden beslissing zonder afdoende reden (1) afwijkt van de weigeringsbeslissing genomen door de verzoekende partij in eerste administratieve aanleg, (2) afwijkt van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en (3) zij bovendien afwijkt van haar eigen eerder ingenomen standpunt in de weigeringsbeslissing van 6 juni 2013.

Ten gronde argumenteert de verzoekende partij dat het wel degelijk gaat over een project, te realiseren in "tweede bouwlijn" en meent zij dat de bebouwing langsheen de Kruisstraat als relevant element van de in de omgeving bestaande toestand in de beoordeling door de verwerende partij had moeten betrokken worden, net zoals de ruimtelijke draagkracht van deze omgeving.

3.

3.1

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Bij gebreke aan een ruimtelijk uitvoeringsplan moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, moet zij daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en kan zij, maar is zij geenszins verplicht, rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij moet in haar beoordeling ook rekening houden met ingediende bezwaren en adviezen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Gelet op de aard van de aanvraag is de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, een relevant te beoordelen aspect. De in de omgeving bestaande bebouwing zal dan ook bij het beoordelen van de inpasbaarheid en de draagkracht van de omgeving moeten betrokken worden.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

3.2

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Deze motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur.

Wanneer er doorheen de administratieve procedure reeds andersluidend werd geoordeeld, en ook indien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een andersluidend advies heeft verleend over relevante aspecten van de aanvraag, geldt voor de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht. Wanneer de verwerende partij andersluidend wenst te oordelen vereist de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op de punten waarmee zij een ander standpunt inneemt, des te concreter en zorgvuldiger neemt in het licht van de andersluidende standpunten.

Het gegeven dat de betrokken standpunten of beroepsgrievens niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie ingenomen in eerdere beslissingen, hetzij deze in de beroepsgrievens of in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

3.3

Het is aan de verzoekende partij, die de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betwist, om aan te tonen dat de verwerende partij ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij dient dan ook concreet aan te tonen dat de verwerende partij op foutieve of kennelijk onredelijke wijze mogelijke relevante aandachtspunten, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, ten onrechte niet in aanmerking heeft genomen voor wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft. Zij kan zich niet beperken een betoog te voeren waaruit blijkt dat zij gekant is tegen het vergunde project.

4.

In de bestreden beslissing beoordeelt de verwerende partij als volgt de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

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

Het initiële perceel omvat een hoekperceel tussen een verharde ontsluitingsweg naar het agrarisch gebied en de Kruisstraat, een woonlint aan de rand van de kern van Duffel. Deze straat vormt de grens tussen de kern en het achterliggende open, agrarisch gebied.

Het betrokken gewestplan werd ter plaatse ingekleurd als woongebied in functie van de Kruisstraat. Het is niet de bedoeling van de gewestplannen om louter op basis van bestemmingszone ‘woongebied’ bebouwing in “2° lijn” toe te laten. In voorliggend geval

gaat het echter om een woning die niet wordt georiënteerd naar de Kruisstraat in 2^{de} bouwlijn, maar die zelfstandig wordt georiënteerd naar de aanpalende geasfalteerde weg met openbaar karakter.

Vanuit dit standpunt dient de beoordeling van het nieuwe lot volledig te worden losgekoppeld van de bebouwing langsheen de Kruisstraat.

Het afgesplitste lot dat grenst aan de Kruisstraat is reeds bebouwd en dient bijgevolg uit de verkaveling te worden gesloten. Uit de schrapping van dit lot volgt dat de voorliggende aanvraag geen rechten of voorschriften koppelt aan dit lot. Deze schrapping doet ook de verwarring inzake de aanduiding van de zone voor bijgebouwen teniet.

De aanvrager haalt terecht aan dat het doorzicht naar het achterliggende open agrarische gebied vanuit de Kruisstraat reeds wordt ingeperkt door de woongebouwen, langsheen de Kruisstraat.

Bovendien bevat het nieuwe lot 1 op dit ogenblik ook bebouwing, die zal worden gesloopt om het lot te kunnen bebouwen met een eengezinswoning. De impact op de beleving van het agrarische landschap blijft dan ook beperkt.

Deze impact beperkt zich bovendien voornamelijk tot het perceel van de aanvrager zelf (huisnr. 72).

...

Tegenover deze beoordeling staat het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin – samengevat – vastgesteld wordt dat:

- het gewestplan ter plaatse werd ingekleurd als woongebied, in functie van de Kruisstraat en het nooit de bedoeling is van gewestplannen om bebouwing in “tweede lijn” toe te laten;
- het af te splitsen nieuwe lot zich in de tuin van een bestaande woning bevindt en zo een verdichting vormt buiten de algemene gangbare bouwstrook voor woningen;
- de ontsluitingsweg waaraan het lot gelegen is, een historisch gegroeide toegangsweg naar het achter gelegen agrarisch gebied betreft en het gaat om een doodlopende straat waaraan zich enkel landbouwbedrijven met een exploitantenwoning bevinden;
- de oriëntatie van de woning, de inplanting van de zone voor bijgebouwen en het voorzien van de enige woning langs een doodlopende ontsluitingsweg, voorzien in functie van het achterliggend agrarisch gebied niet inpasbaar is in de omgeving;
- het wenselijk is om de bestaande openheid te bewaren en bebouwing ten noorden van deze weg te vermijden;
- het standpunt van de tussenkomende partij dat de impact van een bijkomende woning op het zicht naar het agrarisch gebied niet groter is dan de bestaande schuur niet kan worden bijgetreden gezien er in deze constellatie sprake is van een bijgebouw dat zich op het zelfde perceel als de woning bevindt en het beperkte doorzicht voornamelijk impact heeft op dezelfde eigenaar als het bijgebouw.

5.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing beperkt tot de stelling dat het aangevraagde project niet als een bebouwing in “tweede bouwlijn” mag worden beschouwd omwille van de oriëntatie van voorziene woning op het verkavelingsplan en dat het af te splitsen perceel dan ook als een zelfstandig perceel losgekoppeld van de bebouwing langsheen de Kruisstraat dient te worden beschouwd waarbij de impact op de beleving van het achterliggend agrarisch gebied beperkt blijft.

De hierboven geciteerde motivering van de verwerende partij kan evenwel niet beschouwd worden als een concrete, laat staan redelijke en zorgvuldige beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij beperkt zich hierbij tot het louter vooropstellen van een visie tegenovergesteld aan die van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zonder daarbij aan de hand van concrete en afdoende gegevens haar beoordeling te motiveren. Het valt ook op dat de verwerende partij hierbij de bebouwing langsheen de Kruisstraat volledig uit het oog verliest terwijl deze bebouwing sowieso deel uitmaakt van de in de omgeving bestaande toestand.

6.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het vertrouwensbeginsel is hier eveneens een uitdrukking van aangezien het betekent dat de rechtszoekende, voortgaande op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten, op een bepaalde uitkomst mocht vertrouwen.

Dit betekent evenwel niet dat de verwerende partij tegenover een vroegere beoordeling geen gewijzigd standpunt zou kunnen innemen. Voorwaarde is echter wel dat dit gewijzigd standpunt volgt uit een nieuw onderzoek van de feitelijke gegevens van de zaak en dat dit standpunt niet berust op onjuiste gronden. Bovendien moet dit alles blijken uit de motivering zelf, minstens uit de stukken van het dossier en volgt hieruit noodzakelijk, zoals bij het afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar of bij het afwijken van negatieve beoordelingen in eerste administratieve aanleg, het bestaan van een verstrengde motiveringsplicht in hoofde van de verwerende partij.

In de weigeringsbeslissing van 6 juni 2013 stelt de verwerende partij het volgende:

“..."

Het betrokken gewestplan werd ter plaatse ingekleurd als woongebied in functie van de Kruisstraat. Het is bijgevolg nooit de bedoeling van de gewestplannen om in “2^e lijn” bebouwing toe te laten, zijnde achter de bestaande woningrij langs de Kruisstraat.

Hoewel de grenzen van deze scheidingslijn op het gewestplan in zekere zin te betwisten valt, kan men bijkomend stellen dat de weg waaraan de betreffende verkaveling is gelegen, een historisch gegroeide toegangsweg naar het achterliggend agrarisch gebied betreft. Het gaat hier om een doodlopende straat. Er bevinden zich enkel landbouwbedrijven met exploitantenwoning in deze straat. De voorbeelden aangehaald door de beroeper zijn niet in de betreffende straat gelegen.

Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening is het niet wenselijk een tweede woningrij toe te laten. De omgeving wordt immers gekenmerkt door een woonlint met een achtergelegen landbouwgebied. De aanvraag houdt een verdichting in buiten de algemeen gangbare bouwstrook voor woningen.

Het is wenselijk om de bestaande openheid te bewaren en bebouwing ten noorden van deze weg te vermijden.

Bovendien bevindt de bebouwing zich op de grens met het agrarisch gebied, waardoor de zijtuinen zich hier volledig in bevinden. De inplanting tot tegen de grens van het gewestplan is niet gangbaar. Beroeper heeft met betrekking tot deze opmerking een aangepast plan bijgebracht, waarbij er een buffer werd ingetekend.

Indien de delen gelegen in het agrarisch gebied uit de verkaveling worden geschrapt en men een gangbaar buffer ten opzichte van het agrarisch gebied zou aanhouden, kunnen de gevraagde loten nagenoeg niet meer in aanmerking komen voor bebouwing.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

De weigeringsbeslissing van 6 juli 2013 acht de aanvraag niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening omwille van (1) de bebouwing in "tweede bouwlijn", (2) de wens om de bestaande openheid op het achterliggend landbouwgebied te behouden en bijkomende bebouwing te vermijden, (3) de inplanting tot tegen de grens van het agrarisch gebied niet aanvaardbaar is en zelfs met een buffer het lot nagenoeg niet in aanmerking komt voor bebouwing, en (4) de ligging aan een "historisch gegroeide toegangsweg naar het achterliggende agrarisch gebied".

Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat de verwerende partij, hoewel het voorwerp van beide aanvragen voor het betreffende lot als bijna identiek kan worden beschouwd, aangezien beiden betrekking hebben op het ongeveer hetzelfde deel van het perceel, de voorziene woning op dezelfde plaats en dezelfde wijze wordt ingeplant en het perceel in beide gevallen georiënteerd is naar de langslopende weg, thans het aangevraagde project wel verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening.

Uit de vergelijking van de weigeringsbeslissing van 6 juni 2013 met de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij, zoals de verzoekende partij terecht heeft aangegeven, een standpunt inneemt dat totaal tegenovergesteld is aan het door haar eerder ingenomen standpunt zonder dat daarvoor in de stukken van het dossier, noch in de bestreden beslissing een concrete en afdoende motivering kan worden gevonden.

Zowel in het licht van de verstrengde motiveringsplicht die in deze op de verwerende partij rust omwille van het afwijken van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als in het licht van het rechtszekerheids-, het vertrouwens- en het continuïteitsbeginsel die gezien de weigeringsbeslissing van 6 juni 2013 ook een verstrengde motiveringsplicht met zich meebrengen, kan de motivering in de bestreden beslissing niet als concreet, precies en afdoende worden beschouwd. De verwerende partij geeft met geen enkel stuk noch met de door haar in de bestreden beslissing opgenomen motivering aan waarom het thans aangevraagde project, tegen het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in en tegen een eerdere weigeringsbeslissing in, wel als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening kan worden beschouwd. Uit de stukken van het dossier blijkt immers dat het voorwerp van het aangevraagde project minstens op vlak van inplanting en oriëntatie bijna identiek is aan het voorwerp van de eerdere weigeringsbeslissing van 6 juni 2013 terwijl nergens uit blijkt dat wat betreft de opgeworpen weigeringsmotieven een en ander aanleiding geeft tot een andere dan de eerste beoordeling.

De tussenkomenende partij kan terzake niet gevolgd worden waar zij stelt dat de verwerende partij inzake de inkleuring van het gewestplan haar 'fout' in de beoordeling van de eerdere weigeringsbeslissing heeft rechtgezet. Ook uit de eerdere weigeringsbeslissing blijkt immers dat de voorziene inplantingsplaats een oriëntatie had naar de langslopende zijweg en de geringe verschuiving van het af te splitsen perceel geen reden kan zijn om daarover een andersluidend standpunt in te nemen. Minstens moet gesteld worden dat de verwerende partij daaraan in de bestreden beslissing geen enkel motief wijdt. Het feit dat de tussenkomenende partij de grens van de gewestplanbestemming woongebied twee meter naar achter heeft verschoven, kan geen reden zijn om een totaal ander standpunt in te nemen, zonder dat hiervoor de nodige motivering wordt gegeven.

Met de verzoekende partij moet dan ook vastgesteld worden dat de verwerende partij niet enkel de in haar hoofde bestaande verscherpte motiveringsplicht heeft miskend, maar ook het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het continuïteitsbeginsel schendt door een niet afdoend standpunt in te nemen dat regelrecht indruist tegen het door haar ingenomen standpunt in de weigeringsbeslissing van 6 juni 2013.

7.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

Het tweede middel, waarin kritiek wordt uitgeoefend op de grenslijn tussen woongebied en agrarisch gebied, wordt niet verder besproken aangezien dit geen aanleiding kan geven tot een ruimere vernietiging.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Jan VAN GAENS is onontvankelijk.
2. De Raad legt de kosten van deze tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de heer Jan VAN GAENS.
3. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Johan WUYTS is ontvankelijk.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 oktober 2014, waarbij aan de tweede tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een grond tot één kavel bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning op een perceel gelegen te 2570 Duffel, Kruisstraat 72 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummer 151M, 151P en 152M.
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. 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 2 mei 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS