

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 december 2018 met nummer RvVb/A/1819/0357
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0771/A

Verzoekende partijen	1. de heer Jean-Pierre REGOUT 2. mevrouw Miryam COTTENS vertegenwoordigd door advocaat Johan NOLMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1500 Halle, Bergensesteenweg 54
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partij	de bvba INTOP EXPERTS vertegenwoordigd door de heer Johan KESTEMONT met woonplaatskeuze op het kantoor te 1742 Ternat, Kerkstraat 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 juni 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 mei 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel van 14 december 2016 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het creëren van een bebouwbaar lot op een perceel gelegen te 1780 Wemmel, Obberg 116, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 497s13.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 oktober 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 27 maart 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 9 oktober 2018.

Advocaat Kris CROONEN, *loco* advocaat Johan NOLMANS, voert het woord voor de verzoekende partijen. De heer Johan KESTEMONT voert het woord voor de tussenkomen 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.

III. FEITEN

1.

De tussenkomen partij dient op 6 juli 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het oprichten van één open bebouwing op lot 1 voor een ééngezinswoning met familiaal karakter” op een perceel gelegen te 1780 Wemmel, Obberg 116.

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

Het perceel valt ook binnen het toepassingsgebied van de Algemene Stedenbouwkundige Verordening Gemeente Wemmel, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Vlaams Brabant van 4 februari 2016 (hierna: de toepasselijke gemeentelijke stedenbouwkundige verordening).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 juli 2016 tot en met 25 augustus 2016, dienen de verzoekende partijen een van de vijf bezwaarschriften in.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 18 oktober 2016 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Richtlijnen en omzendbrieven :

///

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De bouwplaats is gelegen langs een gemeenteweg ten zuiden van het centrum van de gemeente. In de onmiddellijke omgeving treft men voornamelijk eengezinswoningen. De bouwvoor varieert van gesloten bebouwing tot halfopen en open bebouwing voor woningen verder verwijderd van het centrum. De meeste woningen zijn opgetrokken met een verdieping en een hellend dak.

Betrokken perceel is gelegen op de hoek van Obberg en Duck. De bestaande woning werd opgericht in de 1ste helft van de 20ste eeuw met 2 bovengrondse niveaus waarvan de ingerichte verdieping onder een mansardedak. In de jaren 50 beperkt verbouwd. De woning is georiënteerd naar Obberg (Dijck was in deze periode een voetweg). De achtertuin werd later verkaveld voor 2 alleenstaande eengezinswoningen; deze zijn intussen gebouwd. Een smaller perceel aan de linkerkant werd als zijtuin bij het bebouwd perceel van nr. 118 gevoegd. Eind jaren 90 werd een garage vergund en gebouwd in de linker achterhoek van het perceel. Deze werd intussen verschillende malen uitgebreid en beantwoordt niet meer aan de vergunde constructie. De bestemming van dit bijgebouw is onbekend.

Het project beoogt het afsplitsen van deze zijtuin om een bouwgrond te creëren voor een alleenstaande eengezinswoning op een perceel van ± 470m². Het betreft een gebouw met 2 bovengrondse bouwlagen en hellend dak. Bouwdiepte van 12m op gelijkvloers en verdieping. Bouwvrije stroken van 3m.

Waterparagraaf : het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke-, provinciale- en gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De bestemming van het op te richten gebouw is wonen en hierdoor verenigbaar met het planologisch voorschrift, toepasselijk voor woongebieden.

De bestaande woning is georiënteerd naar Obberg; oorspronkelijk was de huidige zijtuin reeds een mogelijke bouwgrond. Het af te splitsen deel heeft een oppervlakte van bijna 5 are, Het perceel is voldoende breed en diep om een degelijke eengezinswoning op te trekken. Er blijft een voldoende grote tuin mogelijk. Percelen met dergelijke oppervlakte zijn eigen aan deze woonwijk. De betrokken bezwaren worden dan ook niet weerhouden. Gelet op het residentiële karakter van de woonwijk en de grootte van de percelen dienen complementaire activiteiten beperkt te blijven tot kantoorfunctie en vrije beroepen waarbij geen cliënteel of personen worden ontvangen. M.a.w. mogen de complementaire functies niet verkeersgenererend zijn. De verkavelingsvoorschriften zorgen voor voldoende architecturale kwaliteit en waarborgen dat een ontwerp zich zal inpassen in de omgeving. De onbebouwde ruimte (bijgebouwen, tuinen en afsluitingen) wordt ingericht conform de gemeentelijke verordening van 4/02/2016. Dit betekent dat de bestaande bijgebouwen op lot 1 dienen te worden afgebroken en dit alvorens de verkavelingsakte kan worden verleden. Bijgebouwen zijn enkel mogelijk bij een bestaand hoofdgebouw. Bovendien beantwoordt dit bijgebouw niet aan de oorspronkelijk afgeleverde bouwvergunning.

Voorwaarden

naleven van het advies van het college van burgemeester en schepenen; de voorschriften worden aangepast en gevoegd bij de verkavelingsvergunning;

De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door: 1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Het attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder SIBELGAS voor elektriciteit en aardgas, inzake verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.sibelgas.be.

De bestaande bijgebouwen op lot 1 dienen te worden afgebroken alvorens de verkavelingsakte kan worden verleden

Algemene conclusie

Om bovenvernoemde redenen is het ingediende project planologisch en stedenbouwkundig- architecturaal verantwoord.

”
...
Het college van burgemeester en schepenen verleent op 14 december 2016 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen de partij:

“
...
Motivatie

...
• **Openbaar onderzoek**

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

- *Het openbaar onderzoek had plaats van 27 juli 2016 t.e.m. 25 augustus 2016.*
- *Er werden 5 bezwaarschriften ingediend.*
 - *Vandenhoute-Martin, Obberg 120, 1780 Wemmel op 25/08/2016*
 - *Lammens-Derycke, Dick 16, 1780 Wemmel op 16/08/2016*
 - *Véronique Brouta, Dijck 9, 1780 Wemmel op 10/09/2016*
 - *Jean Charles Louis Ghislain Jonas, Dijck 14, 1780 Wemmel op 06/08/2016*
 - *Regout-Cottens, Duck 12, 1780 Wemmel op 09/08/2016*
 - *Rust, ruimte en groene karakter komen in het gedrang;*
 - *Residentieel karakter en charme gaat verloren;*
 - *Waardeverlies;*
 - *Reeds bestaande parkeerproblemen door aanwezige recreatie;*
 - *Het terrein is te klein voor een bijkomende woonst.*
 - *Waterhuishouding komt in het gedrang;*
 - *Groene karakter verdwijnt;*
 - *Lichtverlies;*
 - *Privacy;*
 - *Waardeverlies;*
 - *De rust wordt reeds sterk verstoord door aanwezige recreatie in de omgeving.*
 - *De rust in de woonwijk wordt reeds jaren verstoord door geluidshinder. Een bijkomend lot zal dit gevoel nog versterken.*
 - *Bestaande villa is georiënteerd langs Dijck, de rest is achtertuin. Het verkavelingsvoorstel verstoord deze ordening.*
 - *Verhouding oppervlakte gebouwen/terrein;*
 - *Groene karakter van verkaveling wordt niet bewaard;*
 - *Licht- en zichtverlies;*
 - *Privacy;*
 - *Waardeverlies;*
 - *Bijkomende hinder door nabijheid van gebouwen*

• **Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

- *De bouwplaats is gelegen langs een gemeenteweg ten zuiden van het centrum van de gemeente. In de onmiddellijke omgeving treft men voornamelijk eengezinswoningen. De bouwstijl varieert van gesloten bebouwing tot halfopen en open bebouwing voor woningen verder verwijderd van het centrum. De meeste woningen zijn opgetrokken met een verdieping en een hellend dak.*

- *Betrokken perceel is gelegen op de hoek van Obberg en Dijck. De bestaande woning werd opgericht in de 1ste helft van de 20ste eeuw met 2 bovengrondse niveaus waarvan de ingerichte verdieping onder een mansardedak. In de jaren 50 beperkt verbouwd. De woning is georiënteerd naar Obberg (Dijck was in deze periode een voetweg). De achtertuin werd later verkaveld voor 2 alleenstaande eengezinswoningen; deze zijn intussen gebouwd. Een smaller perceel aan de linkerzijde werd als zijtuin bij het bebouwd perceel van nr. 118 gevoegd. Eind jaren 90 werd een garage vergund en gebouwd in de linker achterhoek van het perceel. Deze werd intussen verschillende malen uitgebreid en beantwoordt niet meer aan de vergunde constructie. De bestemming van dit bijgebouw is onbekend.*
- *Het project beoogt het afsplitsen van deze zijtuin om een bouwgrond te creëren voor een alleenstaande eengezinswoning op een perceel van ± 470m². Het betreft een gebouw met 2 bovengrondse bouwlagen en hellend dak. Bouwdiepte van 12m op gelijkvloers en verdieping. Bouwvrije stroken van 3m.*
- **Waterparagraaf**
 - *het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke-, provinciale- en gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd.*
- **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**
 - *De bestemming van het op te richten gebouw is wonen en hierdoor verenigbaar met het planologisch voorschrift, toepasselijk voor woongebieden.*
 - *De bestaande woning is georiënteerd naar Obberg; oorspronkelijk was de huidige zijtuin reeds een mogelijke bouwgrond. Het af te splitsen deel heeft een oppervlakte van bijna 5 are. Het perceel is voldoende breed en diep om een degelijke eengezinswoning op te trekken. Er blijft een voldoende grote tuin mogelijk. Percelen met dergelijke oppervlakte zijn eigen aan deze woonwijk. De betrokken bezwaren worden dan ook niet weerhouden.*
 - *Gelet op het residentiële karakter van de woonwijk en de grootte van de percelen dienen complementaire activiteiten beperkt te blijven tot kantoorfunctie en vrije beroepen waarbij geen cliënteel of personen worden ontvangen. M.a.w. mogen de complementaire functies niet verkeersgenererend zijn. De verkavelingsvoorschriften zorgen voor voldoende architecturale kwaliteit en waarborgen dat een ontwerp zich zal inpassen in de omgeving.*
 - *De onbebouwde ruimte (bijgebouwen, tuinen en afsluitingen) wordt ingericht conform de gemeentelijke verordening van 4/02/2016. Dit betekent dat de bestaande bijgebouwen op lot 1 dienen te worden afgebroken en dit alvorens de verkavelingsakte kan worden verleden. Bijgebouwen zijn enkel mogelijk bij een bestaand hoofdgebouw. Bovendien beantwoordt dit bijgebouw niet aan de oorspronkelijk afgeleverde bouwvergunning*

- *Algemene conclusie*

Om bovenvernoemde redenen is het ingediende project planologisch en stedenbouwkundig- architecturaal verantwoord.

Financiële gevolgen

/

Besluit

Artikel 1

De aanvraag tot verkavelen wordt vergund met volgende voorwaarden:

- *de voorschriften worden aangepast en gevoegd bij de verkavelingsvergunning;*
- *De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:*
 - *1° de storting van een afdoende financiële waarborg;*
 - *2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.*
- *Het attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.*
- *de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder SIBELGAS voor elektriciteit en aardgas, inzake verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.sibelgas.be.*
- *De bestaande bijgebouwen op lot 1 dienen te worden afgebroken alvorens de verkavelingsakte kan worden verleden*

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

...

Tegen deze beslissing tekenen onder andere de verzoekende partijen op 21 februari 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 april 2017 om dit beroep gedeeltelijk in te willigen en de verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 4 mei 2017 verklaart de verwerende partij het beroep diezelfde dag gedeeltelijk gegrond en verleent een verkavelingsvergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist, op eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, onder meer als volgt:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag bij de uitvoering van de verkaveling een toename van de bebouwde en verharde oppervlakte zal inhouden, zal dit ter plaatse tot de vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem leiden. Gezien verkavelingen zonder de aanleg van nieuwe wegenis buiten het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in de plannen. Er kan wel al gesteld worden dat de bouwzone die wordt aangeduid en de verhardingen die mogen aangelegd worden niet overdreven zijn. Ze komen overeen met wat gangbaar is op dergelijke percelen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding en dat de aanvraag niet zal resulteren in wateroverlast.

b) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het goed is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Vlaams strategisch gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden', definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2011 maar er zijn geen specifieke voorschriften voorhanden waardoor de gewestplanbestemming van toepassing blijft. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

c) Het betrokken perceel ligt aan de rand van de kern van Wemmel, waar er verschillende voorzieningen voorhanden zijn. Dit maakt dat deze plaats geschikt is voor een verdichting. Na de verdeling hebben de twee kavels een oppervlakte van 5a, wat eerder beperkt is. In de omgeving zijn er echter nog percelen van dezelfde grootteorde waardoor de bouwdichtheid amper wijzigt. De verkaveling stelt een verantwoord ruimtegebruik voorop en er kan worden ingestemd met de opsplitsing van de grond.

d) Ook de betrokken kavelinrichting en het voorgestelde gabarit kunnen aanvaard worden. De bouwzone heeft een oppervlakte van ongeveer 126m² en is ingeplant op 6m van de voorste perceelsgrens, op 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen en op 10m van de achterste perceelsgrens. Dit beantwoordt aan wat gangbaar is in dergelijke woongebieden. De afstanden van de bestaande woning tot de kavelgrenzen zijn ook nog voldoende. Ook de gebruikte typologie van open bebouwing past binnen de omgeving waar de bebouwing bestaat uit een woningen in open, halfopen en gesloten orde.

De verkavelingsvoorschriften maken het mogelijk om een woning te bouwen met twee bouwlagen en een hellend of plat dak. De kroonlijst- en de nokhoogte mogen respectievelijk maximaal 6.50m en 11.00m bedragen. De op te richten woning zal inzake de schaal en het visueel-vormelijke passen in de omgeving en zich integreren in het straatbeeld. De gemeente heeft de voorschriften voor wat betreft het niet-bebouwde gedeelte wat aangepast. Zo wordt er voor de verhardingen en de afsluitingen verwezen naar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 4 februari 2016. Ook wordt er opgelegd dat de bestaande bijgebouwen op kavel 1 dienen te worden afgebroken voordat de verkavelingsakte kan verleden worden. Volgens de verordening kan een bijgebouw immers niet zonder een hoofgebouw bestaan. Dit zal bij deze vergunning worden overgenomen.

Bijkomend zal worden aangevuld dat een mogelijk bijgebouw ook dient te worden opgericht volgens de verordening maar dat dit een oppervlakte van slechts 20m² mag hebben, gelet

op de grootte van de tuin. Het bijgebouw kan niet dienst doen als garage. Nevenbestemmingen worden uitgesloten. De betrokken kavel met zijn beperkte parkeermogelijkheden leent zich hier niet toe. Door deze aanpassingen is de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar en voldoet ze aan de bepalingen van de verordening.

e) Het kan niet worden ontkend dat de bijkomende kavel en de toekomstige woning een impact gaan hebben op de aanpalende kavels. Zo kan de privacy wel beïnvloed worden. Het perceel is echter gelegen in een woongebied, in een omgeving die zich leent om verdicht te worden. Op dergelijke plaatsen dient de te verwachten verdraagzaamheid ten opzichte van de omliggende woningen met zijn bewoners groter te zijn dan in buitengebieden waar de woningen doorgaans op een grotere afstand van elkaar zijn ingeplant. Bovendien betreft het een hoekperceel wat sowieso al een specifieke situatie is. Inzake de zonlichtinval kan er gesteld worden dat de betrokken woning weinig invloed zal hebben op de aanpalende tuinen, gelet op de oriëntatie. De hinder is in ieder geval niet onaanvaardbaar. Het gebruiksgenot van de aanpalende percelen wordt niet overdreven beperkt.

f) In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid en veiligheid in het algemeen. De aanpassingen aan het bodemreliëf blijven beperkt tot de bouwzone en de achteruitbouwstrook. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De aanvraag heeft een impact op de mobiliteit maar de verordening bepaalt dat er een parkeerplaats op het eigen terrein voorzien dient te worden. Door complementaire functies te verbieden, blijven de parkeerbehoefte en de extra verkeersbewegingen beperkt.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied;
- de ligging nabij de kern van Wemmel maakt dat een verdichting verantwoord is;
- de grootte van de kavel, de gebruikte typologie van een woning in open orde en de inplanting zijn in overeenstemming met de omgeving;
- mits enkele beperkte aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften doorstaat de aanvraag de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en voldoet ze aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening;
- de impact die de kavel en de toekomstige woning hebben op de aanpalende percelen, heeft geen hinder tot gevolg die te verwachten hinder in dergelijk gebied overstijgt.

Na het verslag gehoord te hebben van Tom Dehaene, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

BESLUIT

1. Het beroep ingediend door Johan Nolmans, advocaat, Bergensesteenweg 54, 1500 Halle namens Jean-Pierre Regout-Miryam Cottens, derden tegen de vergunning met voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Wemmel van 14 december 2016 ontvankelijk te verklaren;
2. De aanvraag ingediend door Intop Experts BV BVBA, Statiestraat 8, 1740 Ternat inzake het creëren van 1 bebouwbaar lot, gelegen Obberg 116 te Wemmel, kadastraal bekend: afdeling 2, sectie B, perceelnummer 497s13 te vergunnen met volgende voorwaarden:

- *de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd;*
 - *de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt gewijzigd (zie bijlage):*
 - o *de afsluitingen, de verhardingen en het bijgebouw dienen te voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening; het bijgebouw mag een oppervlakte hebben van maximum 20m² en kan niet dienst doen als garage;*
 - o *nevenbestemmingen worden uitgesloten;*
 - *de volgende voorwaarde uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 14 december 2016 wordt stipt nageleefd:*
 - o *de bestaande bijgebouwen op lot 1 dienen te worden afgebroken alvorens de verkavelingsakte kan worden verleden.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden 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 partijen putten een eerste middel uit de schending van de artikelen 4.3.1, §1, 1°, a) en 2.1.2, §3 VCRO, alsook de toepasselijke gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Wemmel en tot slot de schending van het verbod op machtsoverschrijding.

Zij lichten hun middel als volgt toe:

“...

1. *Overeenkomstig artikel 4.3.1. § 1, 1° a) VCRO moet een verkavelingsvergunning worden geweigerd bij een inbreuk op stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.*

Op het perceel Obberg 116 staan bijgebouwen, dewelke niet in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften .

De bijgebouwen betreffen een garage, een bureau en een constructie achter de garage.

Eind jaren 90 werd voor deze garage weliswaar een vergunning bekomen, doch sindsdien is deze verschillende malen uitgebreid, waardoor deze niet meer beantwoordt aan de vergunde constructie.

Dit betreft een overtreding van artikel 4.2.1. VCRO, hetgeen bepaalt:

“Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

1° 1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

(...);

c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie.”.

Deze bijgebouwen moeten tevens conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Wemmel d.d. 04.02.2016 worden ingericht.

Artikel 12 van de verordening bepaalt:

“§ 1. Plaatsing

Bijgebouwen zijn slechts toegestaan tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40,00 m² en voor zover de terreininname maximum 25,00 % van de tuinzone bedraagt.

Per hoofdgebouw is slechts 1 losstaand bijgebouw toegestaan. Plaatsing van een losstaand bijgebouw op minder dan 01,00 meter van de eigendomsgrenzen is mogelijk voor zover een gemeen akkoord van beide eigenaars bestaat of een gezamenlijke aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend.

§ 2. Afmetingen

Losstaande bijgebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 03,50 meter bij plat dak en 04,50 meter bij hellend dak. Voor bijgebouwen opgericht op de perceelsgrens zijn enkel platte daken toegestaan. Gekoppelde bijgebouwen dienen eenzelfde bedaking te hebben.”.

Indien de eensgezinswoning er zou komen, dan nemen de bijgebouwen meer dan 25,00 % van het terrein van de tuinzone in.

Bovendien betreft het 3 losstaande bijgebouwen.

Indien het gekoppelde bijgebouwen zou betreffen, hebben de bijgebouwen niet eenzelfde bedaking.

De bijgebouwen dienen alleszins te worden afgebroken.

Dit is evenwel niet voldoende.

Immers, conform artikel 4.3.1. § 1, 1° a) VRCO, moet een verkavelingsvergunning worden geweigerd ingeval van inbreuken op stedenbouwkundige voorschriften.

2. *De bestreden beslissing is eveneens onverenigbaar met andere bepalingen uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, dewelke het principe van een goede ruimtelijke ordening nader uitwerken.*

De verordende kracht van de stedenbouwkundige verordening impliceert dat haar voorschriften moeten worden nageleefd bij het nemen van de besluiten aangaande stedenbouwkundige vergunningen. Dit geldt ook voor de deputatie in beroep.

Verzoekers verwijzen terzake naar hun uiteenzetting onder punt B (cfr. infra).

3. *Tot slot gaat de bestreden beslissing in tegen het gemeentelijk structuurplan d.d. 27.01.2011.*

Krachtens het structuurplan verbindt het college van burgemeester en schepenen er zich toe:

- *de grootschalige niet-infilteerbare verharde oppervlakten af te bouwen;*
- *het vrijwaren van de resterende openruimtegebieden in het verstedelijkt landschap.*

Het college van burgemeester en schepenen erkent in het structuurplan het parkeerprobleem in de gemeente Wemmel en het verbindt er zich toe hiervoor maatregelen te nemen.

Het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk structuurplan heeft een dwingend karakter verkregen.

Volgens de bewoordingen van het dwingend gedeelte van het gemeentelijk structuurplan, moet dit gedeelte immers in samenhang met het richtinggevend gedeelte worden gelezen en strekt het er aldus toe een dwingend karakter te geven aan het richtinggevend gedeelte.

Bovendien kan ook van een zuiver richtinggevend gedeelte niet worden afgeweken dan in de gevallen door artikel 2.1.2. § 3 VCRO bepaald:

“Het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking worden uitgebreid gemotiveerd. Ze mogen in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen.”.

In casu is er geen enkel van de voornoemde uitzonderingsgevallen voorhanden.

Zelfs indien dit wel het geval zou zijn, quod non, is het duidelijk dat de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van de woonwijk in gedrang komen door de bestreden beslissing.

De uitzonderingsgronden werden bovendien niet gemotiveerd.

Bijgevolg schendt het bestreden besluit artikel 2.1.2. § 3 VCRO.

4. *Aldus schendt de bestreden beslissing artikel 4.3.1. § 1, 1° a) VCRO, de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, het gemeentelijk structuurplan en artikel 2.1.2. § 3 VCRO.*

Het verlenen van een vergunning in strijd met stedenbouwkundige voorschriften maakt machtsoverschrijding uit .

...

2.

In haar antwoordnota brengt de verwerende partij het volgende in tegen het eerste middel:

“ ...

In het eerste middel argumenteren verzoekende partijen dat de bestaande bijgebouwen op het perceel in kwestie zonder vergunning zijn opgericht, en dat, indien de eengezinswoning er zou komen, de bijgebouwen meer dan 25% van het terrein van de tuinzone zouden innemen.

Verzoekende partijen gaan er echter aan voorbij dat de bestreden beslissing uitdrukkelijk als voorwaarde aan de verkavelingsvergunning oplegt dat ‘de bestaande bijgebouwen op lot 1 dienen te worden afgebroken alvorens de verkavelingsakte kan worden verleden’. In het motiverend gedeelte van de bestreden beslissing verduidelijkt verwerende partij dit als volgt:

“d) Ook de betrokken kavelinrichting en het voorgestelde gabarit kunnen aanvaard worden.

...

Door deze aanpassingen is de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar en voldoet ze aan de bepalingen van de verordening.”

(eigen onderlijning)

De argumentatie van verzoekende partijen kan in die zin dan ook al niet worden gevolgd.

Verder betogen verzoekende partijen dat de bestreden beslissing het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd op 27 januari 2011, zou schenden.

Het is echter geenszins zo dat een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een verordenende kracht heeft. Een ruimtelijk structuurplan is louter een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur.

In die optiek bevat een structuurplan geen concrete regels die de aanwendingsmogelijkheden van onroerende goederen beïnvloeden, dit in tegenstelling tot de plannen van aanleg, waaronder de gewestplannen en de ruimtelijke uitvoeringsplannen, die een intrinsiek bodembestemmend karakter hebben en verordenende kracht bezitten. Die verordenende kracht impliceert dat van de gewestplannen niet mag worden afgeweken dan in de gevallen en in de vormen bij decreet bepaald, ook wanneer de overheid van oordeel zou zijn dat de desbetreffende bestemming achterhaald is.

Dat de bindende bepalingen van een ruimtelijk structuurplan geenszins een verordenend karakter bezitten, zoals dit bijvoorbeeld wel het geval is voor een gewestplan, werd trouwens uitdrukkelijk bevestigd in de memorie van toelichting bij het planningsdecreet van 24 juli 1996 (Parl. St. VI. Parl. 1995-1996, stuk 360, nr. 1, 10):

"Bij de beoordeling van de bouwvergunningsaanvragen kan de bindende kracht van een structuurplan niet primeren op de verordenende kracht van de bestaande plannen van aanleg."

Ook in het (voormalige, doch op voorliggende aanvraag van toepassing zijnde) artikel 2.1.2, §7 VCRO wordt dit uitdrukkelijk bepaald:

“De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig uittreksel en attest.”

Uit wat voorafgaat, volgt dat zolang een overheid, om te voldoen aan de op haar rustende verplichtingen die voortvloeien uit de bindende bepalingen van een ruimtelijk structuurplan, terzake geen beleidsbeslissingen heeft genomen, en die beslissing niet vertaald heeft, met toepassing van artikel 2.1.2, §6 VCRO, in verordenende ruimtelijke bestemmingsplannen, bij de beoordeling van concrete stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningsaanvragen enkel rekening kan worden gehouden met de op het moment van de beoordeling geldende ruimtelijke bestemmingsplannen die, zoals gezegd, wel verordenende kracht bezitten.

In haar arrest van 28 juni 2010 (nr. 205.917, Van Muylder) heeft de Raad van State overigens in gelijkaardige zin het volgende geoordeeld:

"Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen is overeenkomstig het toentertijd geldende artikel 18, eerste lid DRO "een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur" waaraan, overeenkomstig het toentertijd geldende artikel 23, eerste lid DRO, door de Vlaamse regering uitvoering kan worden gegeven door het opmaken en herzien van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en andere passende initiatieven. Zoals de verzoeker zelf aangeeft, dient de afbakening van agrarisch gebied luidens de bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen te dezen in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen te geschieden. Overeenkomstig het toentertijd geldende artikel 201 DRO vervangen deze laatste plannen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van het gewestplan. Zolang dit laatste niet is geschied, behouden de voorschriften van het gewestplan hun aan het toentertijd geldende artikel 2 van het gecoördineerde decreet ontleende verordenende kracht, ook wanneer zij achterhaald zouden zijn. De gebeurlijke niet-naleving van de bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen door de overheid is als dusdanig niet van aard om aan de verordenende kracht van het geldende gewestplan afbreuk te doen.

Aangezien het bestreden besluit op rechtmatige wijze op de gewestplanbestemming agrarisch gebied steunt, kan de door verzoeker aangevoerde schending van de motiveringsverplichting, die om de reden vermeld onder randnummer 13 enkel geacht kan worden rechtsgeldig te zijn afgeleid uit de schending van het toentertijd geldende artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet, evenmin weerhouden worden.

Een schending van het redelijkheidsbeginsel kan ten slotte niet worden aangenomen tegen de verordenende bepalingen van het gewestplan in.

Het middel is niet gegrond."

(Nog gelijkaardige arresten van de Raad van State:

- R.v.St., nr. 210.579, van 21 januari 2011, Van Den Broeck;

- R.v.St., nr. 207.998, van 7 oktober 2010, Geerits.)

In casu kan dan ook niet redelijkerwijze een schending van het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Wemmel worden weerhouden, waarin slechts in algemene bewoordingen wordt bepaald dat 'de grootschalige niet-infiltreerbare verharde oppervlakten zouden moeten worden afgebouwd' en 'de resterende openruimtegebieden in het verstedelijkt landschap zouden moeten worden gevrijwaard'.

Van enige schending van de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, en/of van de overige aangegeven wetsbepalingen en/of algemene beginselen van behoorlijk bestuur kan er in casu dan ook absoluut geen sprake zijn.

Het eerste middel is ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partij werpt het volgende op in haar schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

1.1. Eerste onderdeel.

De verzoekende partij verwoordt in haar eerste middel de inhoud van het artikel 4.3.1. § 1, 1° a) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarin het volgende kan gelezen worden:

“ Artikel 4.3.1. (30/12/2017- ...)

...

De verzoekende partij gaat voorbij aan het voorwerp van dit geding.

De verzoekende partij vraagt de vernietiging van een beslissing van de Deputatie.

*Het voorwerp van deze beslissing is een **verkavelingsvergunning** voor het creëren van 1 bebouwbaar lot, gelegen Obberg 116 te Wemmel, kadastraal bekend afdeling 2, sectie B, nr. 497s13.*

De daaropvolgende aanvraag voor het bekomen van een omgevingsvergunning zal inderdaad moeten rekening houden met de verkavelingsvoorschriften en de daarin opgelegde voorwaarden.

Deze voorwaarden zijn de volgende:

- De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen na te leven.*
- De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften als volgt te wijzigen :
 - ° de afsluitingen, de verhardingen en het bijgebouw dienen te voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening; het bijgebouw mag een oppervlakte hebben van maximum 20 m³ en kan niet dienst doen als garage;*
 - ° nevenbestemmingen worden uitgesloten.**
- De bestaande bijgebouwen op lot 1 dienen te worden afgebroken alvorens de verkavelingsakte kan worden verleden.*

*Voorafgaandelijk aan de mogelijkheid om een omgevingsvergunning aan te vragen, zal het bestaande bijgebouw op lot 1 dienen te worden afgebroken vermits enkel **onder deze voorwaarde** in het besluit van de Deputatie van 4 mei 2017 de verkavelingsakte verleden kan worden.*

In die mate dat art. 4.3.1.,§1,1°a) VCRO op deze vergunning van toepassing zou zijn, is de vergunning in overeenstemming met deze bepaling.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt de mogelijkheid gegeven om de vergunning toch af te leveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden.

De voorwaarden in de verkavelingsvergunning voor het creëren van 1 bebouwbaar lot, gelegen Obberg 116 te Wommel, kadastraal bekend afdeling 2, sectie B, nr. 497s13 leggen de verplichting op om voorafgaandelijk aan het verlijden van de verkavelingsakte, derhalve voorafgaandelijk aan de indiening van een (stedenbouwkundige) omgevingsvergunning en de beslissing over deze aanvraag, het bestaande bijgebouw op lot 1 af te breken.

De voorschriften van de verkavelingsvergunning zijn derhalve niet in strijd met de gemeentelijke stedenbouwkundige vergunning.

De verkavelingsvoorschriften bieden geen rechtsgrond aan om in afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige voorschriften het bestaande bijgebouw te behouden onder de vorm van het bekomen van een regularisatievergunning.

In die mate kan er dan ook geen sprake zijn van een vergunning die moet geweigerd worden omwille van een inbreuk op stedenbouwkundige voorschriften.

Dit eerste onderdeel van het eerste middel faalt naar recht.

1.2. Tweede onderdeel.

Inzake het principe van de goede ruimtelijke ordening wordt door de verzoekende partij verwezen naar het tweede middel. Derhalve wordt in de beantwoording van dit onderdeel ook verwezen naar de uiteenzetting van de tussenkomende partij onder het tweede middel.

1.3. Derde onderdeel.

De verzoekende partij verwijst in dit onderdeel naar het ruimtelijk structuurplan, inzonderheid naar bepalingen in het richtinggevend gedeelte.

Dit richtinggevend deel bepaalt volgens de verzoekende partij het volgende:

- Grootschalige niet - infiltreerbare verharde oppervlakten worden afgebouwd.*
- De resterende openruimtegebieden in het verstedelijkt landschap worden gevrijwaard.*

Wat betreft het tweede gedachtestreepje moet opgemerkt worden dat dit woongebied geen openruimtegebied is.

Open ruimtegebieden zijn de natuurgebieden en de landbouwgebieden volgens het gewestplan en de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

In het gemeentelijk structuurplan zijn er de volgende bepalingen in het richtinggevend gedeelte.

Deze bepalingen kunnen gebruikt worden om te kunnen inschatten wat onder openruimte gebied volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan verstaan worden.

- In het centraal woongebied is een aanvaardbare vermenging van woningen met lokale bedrijvigheid, diensten en kleinhandel mogelijk.*

Op die manier wordt de woonfunctie in dit gebied ondersteund en worden de openruimtegebieden ontlast van nieuwe ruimteaanpakken (p.37) .

- *In Wemmel zijn nog een aantal koutergebieden die gevrijwaard gebleven zijn van bebouwing. Deze gebieden bevinden zich aan de rand van de gemeente en zijn meestal grensoverschrijdend.
Deze openruimtegebieden maken deel uit van de groene gordel rond Brussel en moeten in stand gehouden worden. Bovendien is de nabijheid van deze openruimtegebieden een belangrijke meerwaarde voor de inwoners van de stedelijke kern van Wemmel (p.3.).*

In die mate kan de kavel 1 voor het oprichten van een ééngezinswoning niet beschouwd worden als een openruimtegebied volgens de gemeentelijk structuurplan.

Deze woning die komt te liggen binnen residentiële bebouwing in de gemeente Wemmel kan ook niet als een openruimtegebied worden gekwalificeerd.

Het perceel is onder geen enkele gradatie gewaardeerd op de Biologische Waarderingskaart.

[weergave]

Figuur 1.BWK versie 2 - toestand 2016

In dit middel wordt ook niet aangetoond in welke mate de bouw van een woning van ongeveer 10m breed en ongeveer 12m diep een voorbeeld is van wat onder de aanleg van een grootschalige verharde oppervlakte kan begrepen worden.

Dit derde onderdeel van het eerste middel faalt naar recht.

...

4.

Met hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen in essentie nog het volgende toe:

“ ...

De bijgebouwen dienen alleszins te worden afgebroken.

Dit is evenwel niet voldoende.

Immers, conform artikel 4.3.1. § 1, 1° a) VRCO, moet een verkavelingsvergunning worden geweigerd ingeval van inbreuken op stedenbouwkundige voorschriften.

1.2. *De verwerende partij en de tussenkomende partij menen dat dit argument niet langer speelt omdat het bestreden besluit als voorwaarde aan de verkavelingsvergunning oplegt dat “de bestaande bijgebouwen op lot 1 dienen te worden afgebroken alvorens de verkavelingsakte kan worden verleden”.*

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch kan afleveren mits het opleggen van remediërende voorwaarden.

Zulke remediëring is volgens artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO evenwel enkel mogelijk indien de opgelegde wijzigingen voldoen aan drie cumulatieve voorwaarden.

De wijziging mag ten eerste geen afbreuk doen aan de goede ruimtelijke orde (artikel 4.3.1, §1, derde lid, 1° VCRO). Aan deze voorwaarde is niet voldaan, zoals onder het tweede middel wordt aangetoond (zie infra B).

Ten tweede, moet de wijziging tegemoet komen aan de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend (artikel 4.3.1, §1, derde lid, 2° VCRO). Dit is niet het geval, aangezien met de geformuleerde bezwaren geen rekening is gehouden.

Ten derde, mag de wijziging geen schending van de rechten van derden met zich meebrengen (artikel 4.3.1, § 1, 3° lid, 3° VCRO). Aan deze voorwaarde is niet voldaan. Verzoekers worden immers geschaad in het genot van hun eigendomsrecht.

Bijgevolg is niet voldaan aan de drie cumulatieve voorwaarden. De vergunning kon dus niet worden verleend aangezien niet voldaan is aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, § 1 VCRO.

...

3.2. *Betreffende het argument van de tussenkomende partij dat niet wordt aangetoond in welke mate de bouw van een woning van ongeveer 10m breed en ongeveer 12m diep een grootschalige verharde oppervlakte uitmaakt, kan worden gerepliceerd dat er hiervoor geen minimumafmetingen zijn opgelegd.*

Het argument van de tussenkomende partij dat het woongebied geen openruimtegebied is, kan niet worden bijgetreden. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan verduidelijkt zelf dat een open ruimtegebied zich kan manifesteren versnipperd tussen de bebouwde ruimte .

Het college van burgemeester en schepenen erkent bovendien het parkeerprobleem in de gemeente Wemmel en verbindt zich ertoe maatregelen te nemen.

De door de verwerende partij opgeworpen memorie van toelichting bij het planningsdecreet van 24.07.1996 stelt inderdaad het volgende: "Bij de beoordeling van de bouwvergunningsaanvragen kan de bindende kracht van een structuurplan niet primeren op de verordenende kracht van de bestaande plannen van aanleg. ".

Het geciteerde arrest oordeelt in dezelfde zin: "De gebeurlijke niet-naleving van de bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen door de overheid is als dusdanig niet van aard om aan de verordenende kracht van het geldende gewestplan afbreuk te doen. ". Hieruit volgt dat het structuurplan geen voorrang heeft op de plannen van aanleg bij tegenspraak.

Evenwel verhindert dit niet het in overweging nemen van het structuurplan als er niet zulke tegenspraak is. In casu is er geen tegenspraak.

De memorie van toelichting vermeldt tevens dat van het bindend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan niet kan worden afgeweken door de overheid die het bindend gedeelte vaststelt .

Volgens de bewoordingen van het dwingend gedeelte van het gemeentelijk structuurplan, moet dit gedeelte in samenhang met het richtinggevend gedeelte worden gelezen, waardoor het hieraan dwingend karakter verschaft .

De memorie van toelichting vermeldt tenslotte zelfs de mogelijkheid de vergunning te weigeren bij overeenstemming met de plannen van aanleg, maar strijdigheid met het structuurplan .

4. Aldus schendt de bestreden beslissing artikel 4.3.1. § 1, 1° a) VCRO, de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, het gemeentelijk structuurplan en artikel 2.1.2. § 3 VCRO.

Het verlenen van een vergunning in strijd met stedenbouwkundige voorschriften maakt machtsoverschrijding uit .

Verder heeft het besluit een voorwaarde opgenomen voor een toekomstige aanvraag: “Gezien verkavelingen zonder de aanleg van nieuwe wegenis buiten het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordeningen vallen, dienen de voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater, in toepassing van de dan geldende verordeningen, bij een eventuele latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen in de plannen.”.

Door het verlenen van de gevraagde vergunning onder deze voorwaarde, anticipeert de verwerende partij op eventuele toekomstige aanvragen, terwijl zij enkel bevoegd is om zich uit te spreken over de voorliggende aanvraag. Een eventuele nieuwe aanvraag zal op haar eigen merites moeten beoordeeld worden door de op dat ogenblik bevoegde overheid aan de hand van de dan geldende regelgeving. De verwerende partij heeft door het opleggen van de voormelde voorwaarde haar bevoegdheid overschreden .

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Met hun eerste middel betwisten de verzoekende partijen in eerste instantie in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing tot beloop van de vaststelling dat er binnen het perceel in kwestie sprake is van niet vergunde en bij toepassing van artikel 12 van de toepasselijke gemeentelijke stedenbouwkundige verordening niet vergunbare bijgebouwen. In die zin achten zij artikel 4.3.1, §1, a) VCRO geschonden. Tot slot achten zij tevens artikel 2.1.2, §3 VCRO geschonden in de mate dat het beoogde in strijd is met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

2.1.

Artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO luidt in zijn toepasselijke versie als volgt:

“ ...

§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

...”

De Raad dient vast te stellen dat het uitgangspunt van de verzoekende partijen, als zou de bestreden beslissing artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO schenden louter en alleen doordat er feitelijk gezien wederrechtelijk geplaatste en in het licht van de toepasselijke gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bijgebouwen aanwezig zijn op het perceel waarop de verkavelingsvergunning een residentiële ontwikkeling voorziet, faalt naar recht. De verzoekende partijen maken zodoende niet aannemelijk dat de bestreden beslissing zelf voorschriften bevat

welke in strijd met de toepasselijke gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bepaalde bouwmogelijkheden voorzien.

2.2.

Voor wat betreft de pas voor het eerst in de wederantwoordnota opgeworpen schending van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde alinea stelt de Raad, los van de vraag of de verzoekende partijen *überhaupt* belang hebben om de wettigheid van de opgelegde vergunningsvoorwaarde op dat punt in vraag te stellen, vast dat de feitelijke grondslag voor deze wetsschending hen reeds bekend was ten tijde van het indienen van het verzoek tot vernietiging.

Los van de vaststelling dat deze opgeworpen wetsschending dus een niet ontvankelijke uitbreiding van het middel uitmaakt, moet de Raad in elk geval ook vaststellen dat de verzoekende partijen de onwettigheid van de bestreden beslissing op dat punt niet aannemelijk maken. Zij maken niet aannemelijk dat de opgelegde vergunningsvoorwaarde werkelijk een niet beperkte aanpassing van de plannen vormt in strijd met de vermelde bepalingen. Zij schetsen ook niet in welke mate er op dat punt overigens wel sprake is van een aanpassing van de plannen in die zin dat de aanvraag tot verkavelingsvergunning niet zo begrepen moet worden als dat zij zelf, desgevallend uit haar aard, minstens impliciet reeds de afbraak van de vermelde bijgebouwen voorzag met het oog op het bouwrijp maken van de nieuwe kavel.

In elk geval strekt de opgelegde voorwaarde ertoe een goede ruimtelijke ordening te vrijwaren en komt zij tegemoet aan de, door de verzoekende partijen, geopperde bezwaren met betrekking tot de wederrechtelijke bijgebouwen.

2.3.

Ten overvloede dient de Raad dan ook vast te stellen dat de wettigheid van de door de verwerende partij vooropgestelde afbraak van de kwestieuze bijgebouwen, onder de vorm van een vergunningsvoorwaarde, overeind blijft.

De verkavelingsvergunning is immers een ordeningsinstrument en het opleggen van een vergunningsvoorwaarde welke in de sloop van niet vergunbare constructies voorziet alvorens voor het eerst tot de rechtsgeldige residentiële ontwikkeling over te gaan waarin die verkavelingsvergunning voorziet, strookt met het bepaalde in artikel 4.2.19 VCRO. Het opleggen van de voorwaarde in kwestie verwezenlijkt de ordening waarin de verkaveling in het licht van een goede ruimtelijke ordening voorziet en kan door enig toedoen van de aanvrager gerealiseerd worden.

Wat dat laatste punt betreft, voorziet artikel 4.2.17, §1, 4° VCRO de gelijkschakeling van de verkavelingsvergunning met een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwrijp maken van de verkaveling en specifiek het afbreken van constructies. Zodoende tonen de verzoekende partijen dan ook niet aan dat de opgelegde voorwaarde niet inherent verbonden is met de bebouwingsmogelijkheden die in de verkavelingsvergunning besloten liggen.

3.1.

Artikel 2.1.2, §7 VCRO luidt in zijn toepasselijke versie als volgt:

“ ...
§ 7. De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig attest.
...”

3.2.

Voormeld artikel verduidelijkt dat wat bepaald wordt in een ruimtelijk structuurplan op zichzelf noch een grond tot vergunning, noch een grond tot vergunningsweigering vormt. Artikel 2.1.2, §7 VCRO laat evenwel onder meer de toets aan een goede ruimtelijke ordening onverkort.

De Raad dient evenwel vast te stellen dat de verzoekende partijen tot voorbij het louter opwerpen van de strijdigheid met het gemeentelijke ruimtelijke structuurplan op een aantal punten niet aannemelijk maken dat die strijdigheden, los van de vraag of er op dat vlak *überhaupt* sprake is van een strijdigheid, meteen ook tot een kennelijk onredelijke toets aan een goede ruimtelijke ordening hebben geleid.

De Raad dient ook vast te stellen dat de verzoekende partijen met hun eerste middel met geen woord reppen over de toets aan een goede ruimtelijke ordening en zij artikel 4.3.1, § 1, 1°, b) VCRO niet tot de geschonden bepalingen rekenen. Los van dat alles en louter ten overvloede dient de Raad vast te stellen dat de verzoekende partijen ook niet overtuigen in de mate dat zij stellen dat het beoogde niet inpasbaar zou zijn in het licht van de bepalingen van dat ruimtelijk structuurplan.

Het valt immers niet in te zien in welke zin de beoogde residentiële ontwikkeling tot beloop van een enkele (bijkomende) eengezinswoning kwalificeert onder “*de grootschalige niet-infiltreerbare verharde oppervlakten*” dan wel hoe de, vergeleken met de onmiddellijke omgeving, wat ruim uitgevallen zijtuin, bij gebrek ook aan nadere duiding daaromtrent, beschouwd kan worden als een “*resterend openruimtegebied*”.

4.

Voor wat betreft de voor het eerst in de wederantwoordnota opgeworpen machtsoverschrijding als gevolg van een vermeende voorwaarde met betrekking tot een veronderstelde latere omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen, specifiek voor wat betreft de naleving van de gewestelijke Hemelwaterverordening, dient de Raad vast te stellen dat deze uitbreiding van het middel feitelijke en juridische grondslag mist.

De door de verzoekende partijen op dat punt gehekeld overweging in de bestreden beslissing vormt helemaal geen vergunningsvoorwaarde en geeft enkel de loutere evidentie weer dat bij navolgende aanvragen tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen de naleving van de Hemelwaterverordening moet worden nagegaan en dat de naleving daarvan desgevallend met het oog op de vergunningverlening vereist is. Van enige machtsoverschrijding is er op dat punt geen sprake.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Het tweede middel ontwikkelen de verzoekende partijen aan de hand van de schending van de artikelen 4.3.1, §1, 1°, b) en 1.1.4 VCRO, alsook de schending van de toepasselijke gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Wemmel.

Zij lichten hun middel als volgt nader toe:

“ ...

1. Overeenkomstig artikel 4.3.1. § 1, 1° b) VCRO moet een verkavelingsvergunning worden geweigerd indien deze onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Cfr. artikel 4.3.1, § 2 VCRO dient rekening te worden gehouden met de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en met hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Anders gezegd, dient bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag rekening gehouden te worden met de doelstellingen van artikel 1.1.4. VCRO, hetwelk bepaalt:

“De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.”.

Bij de beoordeling dient de in de omgeving bestaande toestand betrokken te worden en dient er rekening gehouden te worden met de ingediende bezwaren.

Tot slot wordt het principe van de goede ruimtelijke ordening hier meer specifiek uitgewerkt in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, evenals in het gemeentelijk structuurplan.

2. *De werken hebben een nadelige impact op het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, alsook zullen verzoekers aanzienlijke hinder ondervinden op vlak van privacy en algemeen gebruiksgenot.*

2.1. *Gelet op de bouwdichtheid, zal het groen- en residentieel karakter van de woonwijk in het gedrang komen.*

Niet enkel verzoekers hebben deze bezorgdheid geuit, doch ook de andere buurtbewoners

Verwerende partij heeft nagelaten om op dit bezwaar te repliceren. Minstens kan hieruit worden afgeleid dat verwerende partij geen rekening heeft gehouden met dit bezwaar.

Nochtans moet het openruimtegebied volgens het gemeentelijk structuurplan behouden blijven .

2.2. *Het perceel waarop het gebouw zou komen, is bovendien veel te klein voor een bijkomende woning.*

De verhouding oppervlakte gebouwen/terrein wordt niet gerespecteerd.

Verwerende partij erkent dat de kavels na verdeling een beperkte oppervlakte zullen hebben, maar stelt dat er in de omgeving nog percelen zijn van dezelfde grootteorde, waardoor de bouwdichtheid amper wijzigt.

Deze bewering klopt niet.

De verhouding oppervlakte gebouwen/terrein van een aantal naburige percelen is als volgt:

- *Dijck 12: 133,00 m² / 670,00 m²: 19,85 %;*
- *Dijck 14: 133,00 m² / 635,00 m²: 20,94%;*
- *Dijck 16: 125,00 m² / 743,00 m²: 16,82 %;*
- *Obberg 112: 95,00 m² / 530,00 m²: 17,92 %.*

De verhouding oppervlakte gebouwen/terrein van het op te richten perceel is daarentegen 126,00 m² / 470,00 m². Het gebouw zal 26,80% van het terrein in beslag nemen.

Bovendien mag er volgens verwerende partij eveneens een bijgebouw van 20,00 m² op het terrein gebouwd worden.

De bouwdichtheid van het betreffende perceel is aldus wel degelijk aanzienlijk hoger dan deze van de naburige percelen.

2.3. *Door de hoge bouwdichtheid komt de waterhuishouding in het gedrang. Het gebouw en de verhardingen zullen een negatieve invloed hebben op de infiltratie van het regenwater.*

2.3.1. *Dat de bouwdichtheid in de woonwijk reeds overdreven is, is geen argument om de verkaveling toe te staan, zoals verwerende partij voorhoudt, doch wel om deze te weigeren. Er bestaan immers reeds grote problemen met de waterhuishouding.*

In het bezwaarschrift van de heer en mevrouw Derycke-Lammens, wonende te Dijck 16, werd aangehaald dat eens het regent, hun volledige kelderverdieping onder water komt te staan .

Voor de goede orde voegen verzoekers een bijkomende verklaring toe van de heer en mevrouw Derycke-Lammens, waarin ze dit nogmaals bevestigen .

Ook de kelder van de heer en mevrouw Jonas-Quinaux staat geregeld onder water bij regenweer .

Ook verzoekers zitten met dit probleem. Hun kavel is immers laag gelegen, waardoor al het water naar hun kavel loopt.

Tot slot voegen verzoekers foto's toe van de waterproblemen in de woonwijk. Bij regenweer ontstaat er als het ware een echte rivier in de straten, dewelke van straat Obberg naar de kavel van verzoekers stroomt .

2.3.2. *Het probleem van de beperkte waterinfiltratie wordt daarenboven erkend door het college van burgemeester en schepenen.*

In het structuurplan verbindt het college er zich immers toe de grootschalige, niet-infilteerbare verharde oppervlakten af te bouwen .

Eveneens bepaalt artikel 10 § 2 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:

“Het is verplicht voor alle werken, handelingen en wijzigingen om duurzaam te handelen, waarbij tenminste rekening gehouden wordt met:

- (...);*
- een maximale waterdoorlatendheid van de bodemverharding.”.*

Het is aldus duidelijk dat de waterinfiltratie een groot probleem vormt in de woonwijk. Het gebouw en de verhardingen zullen dit probleem alleen maar verergeren.

2.4. *De bestaande villa is georiënteerd langs de straat Dijck; de rest is achtertuin. Het verkavelingsvoorstel verstoort deze ordening. Er zou een gebouw komen naast de achtertuin.*

2.5. *Door de voorziene inplanting van het gebouw, grenzend aan de achtertuin van verzoekers, zal er steeds een rechtstreekse inkijk zijn in verschillende kamers van verzoekers, wat een invloed zal hebben op hun privacy .*

Het voorziene gebouw bestaat nog eens uit twee bouwlagen, terwijl de naburige woningen slechts één bouwlaag hebben, wat eveneens niet bevorderlijk is voor de privacy. Daardoor zal er immers nog meer inkijk mogelijk zijn.

Ook de eigenaars van de aanpalende kavels hebben die ongerustheid geuit .

Verwerende partij erkent dat de werken een impact zullen hebben op de aanpalende kavels en dat de privacy beïnvloed zal worden, doch volgens verwerende partij moeten verzoekers maar wat verdraagzamer zijn. Volgens verwerende partij gaat het daarenboven om een hoekperceel, wat een specifieke situatie vormt.

Verzoekers kunnen hiermee niet akkoord gaan.

Artikel 9 § 1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bepaalt immers:

“Bij nieuwe bebouwing dient de privacy naar de belendende achtertuinen, (dak)terrassen of patio's steeds gegarandeerd te worden.”.

Dit artikel laat geen beoordelingsvrijheid aan verwerende partij.

Het is duidelijk dat de privacy in casu niet gegarandeerd wordt.

Bovendien zal de voorziene hinder het gebruiksgenot van de aanpalende percelen aanzienlijk belemmeren.

Tot slot is het voor verzoekers niet duidelijk waarom een hoekperceel een specifieke situatie is, dewelke een grotere verdraagzaamheid zou verantwoorden.

Verzoekers zullen hierdoor immers nog meer hinder ondervinden, omdat ze ineens twee burens zullen hebben.

2.6. *De tuin van verzoekers zal volledig overschaduwd worden door het voorziene gebouw.*

Voor verzoekers zal er een enorm licht- en zichtverlies zijn. Dit is geenszins verwonderlijk, nu het voorziene gebouw uit twee bouwlagen bestaat.

2.7. *Het voorziene gebouw zou ook een negatieve invloed hebben op de rust in de woonwijk en het verkeer doen toenemen.*

De bijgebouwen dienen bovendien te worden afgebroken, waardoor de te bouwen gezinswoning niet zal beschikken over een garage. Het parkeerprobleem in de straat en in de wijk zal hierdoor enkel maar verergeren.

Ook het nieuwe bijgebouw mag geen dienst doen als garage.

Verzoekers voegen foto's toe, waaruit het huidig parkeerprobleem blijkt .

Toch blijft verwerende partij van oordeel dat de impact op de mobiliteit beperkt zal zijn, vermits de gemeentelijk verordening bepaalt dat er een parkeerplaats op eigen terrein moet voorzien worden.

Op de betreffende kavel is er echter geen plaats voor een parkeerplaats.

Alleszins is er slechts plaats voor één parkeergelegenheid, terwijl de meeste gezinnen over twee à drie wagens beschikken.

De bewoners van het voorziene gebouw zullen dan ook genoodzaakt zijn om op straat te parkeren, waardoor het verkeer in de straten Obberg en Dijck volledig geblokkeerd zal worden. Deze zijn immers zeer smal.

Verwerende partij heeft de mobiliteitsimpact van de vergunningsaanvraag dan ook niet, of minstens op onvoldoende en foutieve wijze ingeschat.

2.8. *Het voorziene gebouw bestaat uit twee bouwlagen, terwijl de naburige woningen slechts bestaan uit één bouwlaag. Dit zal niet enkel een negatieve impact hebben op de privacy van verzoekers en de lichtinval verminderen (cfr. supra); dit is eveneens niet verantwoord vanuit puur esthetisch oogpunt.*

2.9. *Al deze elementen vormen een ernstige impact op het gebruiksgenot van verzoekers van hun woning.*

3. *Tot slot zal de verkoopwaarde van de woning van verzoekers dalen door voormelde werken.*

Ook de andere buurbewoners hebben deze bezorgdheid geuit .

4. *Ingevolge al deze punten, is de bestreden beslissing niet in overeenstemming met het principe van de goede ruimtelijke ordening.*

...

2.

In haar antwoordnota brengt de verwerende partij het volgende in tegen het eerste middel:

“ ...

In het tweede middel argumenteren verzoekende partijen dat de bestreden beslissing niet verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. Zo zou niet alleen de waterhuishouding en het groen en residentieel karakter van de omgeving door de verkavelingsvergunning in het gedrang komen, maar zou ook de bouwdichtheid overdreven zijn, de privacy van verzoekende partijen geschonden worden, de rust in de omgeving verdwijnen, en het gebruiksgenot van verzoekende partijen in het gedrang komen. Bovendien zou de verkavelingsvergunning een negatieve impact hebben op het verkeer, op de zonlichttoetreding op het perceel van verzoekende partijen en op de verkoopwaarde van de woning van verzoekende partijen.

Ook deze argumentatie kan echter onmogelijk worden aangenomen.

Vooreerst heeft verwerende partij in de bestreden beslissing uitvoerig en uitdrukkelijk de aanvraag aan de zogeheten watertoets onderworpen, en hieruit is gebleken dat de aangevraagde verkavelingsvergunning waarbij slechts één extra lot wordt gecreëerd, geen dergelijke impact zal hebben op de waterhuishouding ter plaatse waardoor er zich maatregelen zouden opdringen inzake overstromingsvrij bouwen. Wel heeft verwerende partij opgemerkt dat bij het indienen van een latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, wel de nodige voorzieningen voor afkoppeling van het hemelwater (bijv. hemelwaterput) zullen dienen te worden opgenomen in de plannen.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht het volgende geoordeeld:

“a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

...

In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding en dat de aanvraag niet zal resulteren in wateroverlast.”

(eigen onderlijning)

Onmogelijk kan dan ook aangenomen worden dat verwerende partij in de bestreden beslissing geen rekening zou hebben gehouden met de impact van de verkavelingsvergunning op de waterhuishouding ter plaatse.

Verder argumenteren verzoekende partijen dat de bouwdichtheid overdreven zou zijn. Volgens verzoekende partijen zou het perceel in kwestie nl. te klein zijn voor een bijkomende woning. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing de bouwdichtheid van de voorliggende aanvraag echter vergeleken met die van in de onmiddellijke en ruimere omgeving, en heeft hierbij dienen vast te stellen dat deze plaats, aan de rand van de kern van Wemmel, geschikt is voor verdichting, en er zich in de omgeving percelen van dezelfde grootteorde bevinden waardoor de bouwdichtheid in de omgeving amper wijzigt. Verwerende partij heeft dan ook terecht geconcludeerd dat er in casu een verantwoord ruimtegebruik wordt voorgesteld.

Daarnaast heeft verwerende partij ook onderzocht of de impact van de nieuw te bouwen woning op het perceel van verzoekende partijen al dan niet redelijk is. Verwerende partij heeft hierbij weliswaar erkend dat de verkavelingsvergunning de privacy wel wat kan beïnvloeden, doch heeft aangegeven dat hierbij rekening moet worden gehouden met het feit dat het perceel gelegen is in een woongebied, én in een omgeving die zich leent om verdicht te worden. Het is evident dat op dergelijke plaatsen de te verwachten verdraagzaamheid ten opzichte van de omliggende woningen groter dient te zijn dan in buitengebieden waar de woningen doorgaans op een grotere afstand van elkaar zijn ingeplant. Bovendien mag hierbij ook niet uit het oog worden verloren dat het in casu een hoekperceel betreft, wat sowieso al een specifieke situatie betreft en waarbij nog meer verdraagzaamheid dient te worden verwacht. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat de impact van de verkavelingsvergunning op de privacy van verzoekende partijen niet overdreven of onaanvaardbaar is.

Verder heeft zij in de bestreden beslissing ook afdoende gemotiveerd waarom de gevreesde vermindering van de zonlichttoetreding in de tuin en woning van verzoekende partijen, niet overdreven, maar aanvaardbaar zal zijn (o.a. oriëntatie). Bovendien is het niet zo dat er een dergelijk hoog of groot gebouw zal worden opgericht waardoor de tuin en woning ‘volledig overschaduwde zullen worden’ (als men het betoog van verzoekende partijen leest, lijkt het alsof er een appartementsgebouw op het naastliggende perceel zal worden opgericht, terwijl het slechts een normale, kleinschalige open bebouwing betreft).

Verwerende partij is in de bestreden beslissing dan ook terecht tot de conclusie gekomen dat de nieuw te bouwen woning geen ernstige impact op het gebruiksgenot van verzoekende partijen van hun woning met zich zal meebrengen.

Tenslotte zal ook de impact van de verkavelingsvergunning op de mobiliteit ter plaatse aanvaardbaar zijn. Het gaat hier overigens ook maar over één bijkomende woning, waardoor er uiteraard niet dermate veel meer verkeersbewegingen zullen bijkomen. Dit is overigens ook de reden waarom verwerende partij in de bestreden beslissing heeft besloten – in tegenstelling tot het college van burgemeester en schepenen in haar beslissing – dat in de woning geen nevenactiviteiten mogen worden ondergebracht (dit zou immers meer verkeersbewegingen genereren). Ook in die zin heeft verwerende partij dan ook geoordeeld dat de te verwachten hinder van de aanvraag op de omliggende percelen beperkt en aanvaardbaar zal zijn.

Samengevat, heeft verwerende partij in de bestreden beslissing dan ook terecht het volgende geoordeeld:

“c) Het betrokken perceel ligt aan de rand van de kern van Wemmel, waar er verschillende voorzieningen voorhanden zijn. ...

...

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied;*
- de ligging nabij de kern van Wemmel maakt dat een verdichting verantwoord is;*
- de grootte van de kavel, de gebruikte typologie van een woning in open orde en de inplanting zijn in overeenstemming met de omgeving;*

- mits enkele beperkte aanpassingen van de verkavelingsvoorschriften doorstaat de aanvraag de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en voldoet ze aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening;
- de impact die de kavel en de toekomstige woning hebben op de aanpalende percelen, heeft geen hinder tot gevolg die te verwachten hinder in dergelijk gebied overstijgt.”

(eigen onderlijning)

Ontegensprekelijk heeft verwerende partij in de bestreden beslissing wel degelijk op een afdoende wijze gemotiveerd waarom zij de verkavelingsvergunningsaanvraag verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening.

Van enige schending van de aangegeven wetsbepalingen en/of algemene beginselen van behoorlijk bestuur kan er in casu derhalve geen sprake zijn.

Het tweede middel is ongegrond.

...”

3.

De tussenkommende partij werpt het volgende op in haar schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

De verzoekende partijen verwijzen naar de principes van de goede ruimtelijke ordening en focussen zich in hoofdzaak op kwalitatieve criteria zonder enige poging te doen om de begripbaarheid van deze kwalitatieve criteria ook te kwantificeren.

De goede ruimtelijke ordening wordt volgens de verzoekers niet nagekomen omdat de werken een nadelige impact hebben op het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, alsook op de privacy en het algemeen gebruiksgenot.

...

De meeste zaken die in dit tweede middel aangehaald worden door de verzoekende partijen zijn een herhaling van de argumenten die bijgebracht zijn in het eerste en het derde middel, inzonderheid de zaken die verbonden worden aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de voorschriften in de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening.

Inzake de bouwdichtheid kan er moeilijk sprake zijn van een overdreven **woondichtheid** als er i.c. enkel sprake is van een geringe woondichtheid van maximaal 20 woningen per ha en een maximale bebouwde oppervlakte van 26.80% volgens de berekeningen van de verzoekende partijen.

In die mate wordt er geen verstedelingsdruk op deze woonwijk te Wemmel gelegd en komt in die mate het groen - en residentieel karakter van de woonwijk niet in gedrang.

De principes in het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Wemmel worden derhalve ook gerespecteerd.

Onder het derde middel wordt er ook over de waterinfiltratie uitgeweid.

We herhalen dat de verzoekende partijen argumenteren vanuit een bekommernis van het vrijwaren van een **kombergingscapaciteit** in overstromingsgebieden.

*De verzoekende partijen gaan echter voorbij aan de vaststelling dat op geopunt.Vlaanderen het perceel in kwestie **niet** ligt in een overstromingsgebied en gaat vervolgens voorbij aan het feit dat het water dat normaal op de bodem zou vallen, zal vallen op de dakoppervlakte, waarna het vervolgens zal opgevangen worden en opgeslagen voor een jaarrond en structureel hergebruik.*

De verzoekers wijzen op wateroverlast.

Door de opvang van het hemelwater wordt er integendeel door het project ertoe bijgedragen dat er in kwestie wateroverlast, ten gevolge van de verminderde infiltratiemogelijkheid door te hoge grondwaterstanden, wordt voorkomen.

De ongemakken ten gevolge van dit project worden verder door de verzoekende partijen opgesomd zoals inkijk, schaduw, verminderde lichtinvalDe verzoekende partijen gaan voorbij aan het feit dat het in deze verkaveling gaat om de mogelijkheid een gewone residentiële bebouwing te bouwen tussen bestaande eengezinswoningen. De tuinstrook op deze kavel heeft een diepte van 10 meter.

[weergave]

Figuur 2. Plattegrond : perceel en omliggende bebouwing.

Het perceel in kwestie heeft geen rechtstreekse inkijk in de woning van de verzoekers. De woning van de verzoekers heeft trouwens ook inkijk in de tuin van de woningen langs Obbergen.

In die mate zijn de zogenaamde ongemakken voor de verzoekers een gevolg van een geconcentreerd bouwen of van het bouwen in een woonwijk (term van de verzoekers). Deze vorm van wonen in een vorm van ruimtelijke eenheid in tegenstelling tot het wonen in de functionele samenhang van een lintbebouwing.

Het is de verzoekende partijen trouwens niet ontgaan dat zij wonen in een woonwijk waarin nog een strook soortenrijk permanent cultuurgrasland aanwezig is.

Dit biologisch waardevol gebiedje wordt door het project niet geraakt; daardoor is er op dit vlak van lokale ecologie geen negatieve kwalitatieve impact van het project.

[weergaven]

Figuur 3. Woonwijk met groene strook soortenrijk permanent cultuurgrasland.

...

4.

Met hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen in essentie nog het volgende toe:

“ ...

2.3.3. *De verwerende partij haalt aan in de bestreden beslissing de aanvraag aan de watertoets (Hoofdstuk III, afdeling I, art. 8 decreet 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid) te hebben onderworpen, en dat er zich geen maatregelen opdringen inzake overstromingsvrij bouwen.*

De tussenkomende partij merkt op dat op geopunt.Vlaanderen het perceel niet in overstromingsgebied zou liggen.

Dit strookt evenwel niet met de realiteit. Zo staan de kelders van Derycke-Lammens en Jonas-Quinaux onder water bij regenweer.

Verzoekers tonen bovendien met foto's aan dat er bij regenweer als het ware een rivier ontstaat in de straten, dewelke van straat Obberg naar de lager gelegen kavel van verzoekers stroomt .

De waterproblematiek is bovendien erkend door het college van burgemeester en schepenen, aangezien men er zich in het structuurplan toe verbindt de grootschalige, niet-infiltreerbare verharde oppervlakten af te bouwen .

Artikel 10, § 2 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stipuleert verder rekening te houden met een maximale waterdoorlatenheid van de bodemverharding bij werken.

...

2.8. *Het voorziene gebouw zou ook een negatieve invloed hebben op de rust in de woonwijk en het verkeer doen toenemen.*

...

Het college van burgemeester en schepenen had bovendien in het structuurplan het parkeerprobleem in Wemmel erkend, en zich ertoe verbonden maatregelen te nemen. Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, 2° VCRO had deze beleidsmatig gewenste ontwikkeling in rekening genomen moeten worden.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Met hun tweede middel betwisten de verzoekende partijen achtereenvolgens de wettigheid van de bestreden beslissing in het licht van de artikelen 4.3.1, §1, 1°, b) en 1.1.4 VCRO, de toepasselijke gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Wemmel.

2.

Voor zover de verzoekende partijen de schending opwerpen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan verwijst de Raad naar de beoordeling van het eerste middel. Voor wat betreft de beperkte mate waarin zij dat ruimtelijk structuurplan met hun tweede middel alsnog in relatie brengen tot de toets aan een goede ruimtelijke ordening wordt verwezen naar de navolgende beoordeling.

3.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO bepaalt in zijn toepasselijke versie dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO luidt in het verlengde daarvan in zijn toepasselijke versie onder meer als volgt:

" ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

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

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

...

Artikel 1.1.4 VCRO is een doelstellingartikel, gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden en waarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening en de in de omgeving bestaande toestand bij haar beoordeling dient te betrekken, de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO in acht moet nemen en tevens dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan niet kennelijk onredelijk tot haar besluit is gekomen.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat de belanghebbende met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn. Er kan in dat verband slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

4.1.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, werden hun bezwaren en argumenten in het licht van een goede ruimtelijke ordening wel degelijk ontmoet in de bestreden beslissing (zie onder meer de hoger geciteerde overweging (e) van de bestreden beslissing).

Het komt de verzoekende partijen toe om concreet aannemelijk te maken dat de in de bestreden beslissing besloten beoordeling wat de inpasbaarheid in het licht van een goede ruimtelijke ordening betreft, specifiek op het vlak van de door hen gehekkelde hinderaspecten, op foutieve gegevens berust of kennelijk onredelijk is. Zoals uit de navolgende beoordeling blijkt, komen de verzoekende partijen niet tegemoet aan hun stelplicht op dat punt.

4.2.

Wat de bebouwingsgraad betreft, moet de Raad vaststellen dat de door de verzoekende partijen geopperde percentages, nog los van de vraag of zij correct zijn, niet tot de kennelijke onredelijkheid doen besluiten van de door de verwerende partij doorgevoerde toetsing aan een goede ruimtelijke ordening op dat punt. Een afwijking met circa 6% van een omliggende bebouwingsgraad van circa 20% doet, bij gebrek aan nadere duiding bij monde van de verzoekende partijen, *in se* niet blijken van een kennelijke onredelijkheid.

4.3.

Wat de waterproblematiek betreft, kan de Raad enkel vaststellen dat het perceel, zoals door de verwerende en tussenkomende partij terecht wordt aangestipt, niet in overstromingsgevoelig of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De verzoekende partijen laten ook na om aannemelijk te maken dat de enkele bouw van een bijkomende eengezinswoning in causaal verband, laat staan in correlatie, staat tot een potentiële toename van de door hen aangehaalde aanwezige problematiek van het overstromen van bepaalde kelders bij bepaalde weersomstandigheden.

In het verlengde daarvan dient de Raad vast te stellen dat de verzoekende partijen evenmin de schending van artikel 10, §2 van de toepasselijke gemeentelijke stedenbouwkundige verordening aannemelijk maken tot beloop van het daarin verwoorde streefdoel van een maximale waterdoorlatendheid van constructies. Zij maken, tot voorbij de evidentie dat de beoogde woning in zichzelf een zekere mate van niet waterdoorlatende verharding noodzaakt, niet aannemelijk dat de beoogde bestemmingsconforme residentiële ontwikkeling een watertoets door een ander zorgvuldig handelend bestuur niet kan doorstaan. Artikel 10, §2 van de toepasselijke gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan uit haar strekking als loutere veruitwendiging van de toets aan een goede ruimtelijke ordening, specifiek wat het aspect 'water' betreft, bij gebrek ook aan concrete feitelijke indiciën die de bebouwbaarheid van het perceel op dat punt in vraag stellen, evident niet begrepen worden als een totaal bouwverbod.

4.4.

Wat de oriëntatie van de beoogde woning betreft, moet de Raad vaststellen dat de kritiek van de verzoekende partijen niet het karakter van loutere opportunitetskritiek overstijgt. Bovendien moet de Raad vaststellen dat de beoogde woning aansluiting zal vinden met de straat Obberg, net zoals de bestaande alleenstaande woning waarvan de zijtuin wordt afgesplitst. Wat het aantal bouwlagen betreft, moet de Raad in het verlengde daarvan vaststellen dat de aanpalende woning aan de Obberg net twee bouwlagen heeft en de verzoekende partijen er voor het overige ook niet in slagen om, bijvoorbeeld aan de hand van verwijzingen naar concrete huisnummers of fotomateriaal, aannemelijk te maken dat een eengezinswoning met twee bouwlagen, bekeken vanuit de bestaande onmiddellijke omgeving niet inpasbaar is.

4.5.

Zoals hoger werd vastgesteld, is de verwerende partij ingegaan op de door de verzoekende partijen gehekelde hinderaspecten. Zij slagen er verder ook niet in om aannemelijk te maken dat de op dat punt doorgevoerde toetsing kennelijk onredelijk is, specifiek in het licht van artikel 9, §1 van de toepasselijke gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Het in dat artikel uitgedrukte streefdoel om de *privacy* van omwonenden in rekening te brengen en dus de verankering op dat punt van de reeds bij toepassing van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO vereiste toetsing aan een goede ruimtelijke ordening kan, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen lijken aan te geven, niet begrepen worden als dat zijzelf moeten instemmen met iedere min of meer aanpalende ontwikkeling. Daar waar particulieren binnen de grenzen van de wet aan private ordening kunnen doen door middel van wilsovereenstemming, vereist de specifieke machtsuitoefening van het bestuur gekoppeld aan het instrument van de vergunning steeds het uitsluitend handelen in het algemeen belang. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen besluiten, laat het vermelde

artikel in dat licht bekeken nog steeds een ruime beoordelingsbevoegdheid aan de verwerende partij om in het algemeen belang te oordelen wat inpasbaar is en wat niet. De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de voorliggende uitoefening van die discretionaire bevoegdheid onwettig is in die zin dat zij kennelijk onredelijk is.

4.6.

De kritiek van de verzoekende partijen dat het beoogde de tuin volledig zal overschaduwen vormt ook loutere opportuniteitskritiek nu de verzoekende partijen nalaten om met stukken of visualisaties enigszins aannemelijk te maken dat er op dat punt sprake is geweest van een kennelijk onredelijke of een foutieve toets aan een goede ruimtelijke ordening. Hetzelfde gaat op voor wat betreft het opgeworpen parkeerprobleem nu de verzoekende partijen helemaal niet aanwijzen hoe het inrichten van de oprit bij een navolgende aanvraag tot omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geen plaats kan voorzien voor minstens twee wagens.

4.7.

Dat tot slot de waarde van de woning van de verzoekende partijen als gevolg van het beoogde kan dalen, wat ook niet concreet aannemelijk wordt gemaakt, is een element dat het belang bij een middel kan schragen, maar vormt in zichzelf geen wettigheidskritiek waarop de Raad zich bij zijn wettigheidstoetsing kan verlaten.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen ontleen een derde en laatste middel aan de schending van de motiveringsplicht, het zorgvuldigheids-, vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel alsook aan de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet).

Zij lichten hun middel als volgt toe:

“ ...

1. *Het bestreden besluit rept met geen woord over het gemeentelijk structuurplan d.d. 27.01.2011. Laat staan dat er gemotiveerd wordt waarom men de bepalingen ervan naast zich neerlegt.*

1.1. *Voor de goede orde zetten verzoekers nog eens de bepalingen van het structuurplan uiteen, dewelke verwerende partij volledig naast zich neerlegt.*

Krachtens het structuurplan verbindt het college van burgemeester en schepenen er zich toe:

- *de grootschalige niet-infilteerbare verharde oppervlakten af te bouwen;*
- *het vrijwaren van de resterende openruimtegebieden in het verstedelijkt landschap.*

Het college van burgemeester en schepenen erkent in het structuurplan het parkeerprobleem in de gemeente Wemmel en het verbindt er zich toe hiervoor maatregelen te nemen.

1.2. Hierboven werd reeds uiteengezet dat de verwerende partij in haar bestreden besluit artikel 2.1.2. § 3 VCRO geschonden heeft.

De uitzonderingsgronden waarvan melding in artikel 2.1.2. § 3 VCRO werden bovendien niet gemotiveerd, waardoor de verwerende partij de motiveringsplicht en zorgvuldigheidsplicht schendt.

2. Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, zodat de rechtszoekende in staat is de rechtsgevolgen van zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten.

De rechtsregels dienen bovendien juist en consequent toegepast te worden, wat in casu geenszins is gebeurd.

Bijgevolg schendt de bestreden beslissing het rechtzekerheidsbeginsel.

Tot slot schendt de bestreden beslissing het vertrouwensbeginsel, nu verwerende partij een beslissing neemt die geenszins in de lijn ligt van wat een redelijke en zorgvuldig bestuur zou beslissen, gelet op de terzake geldende wetgeving.

3. Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het vergunningsverlenend bestuur pas na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

3.1. Hierboven is reeds uiteengezet dat de verwerende partij is afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften.

Van een redelijk en zorgvuldig bestuur wordt verwacht dat zij de redenen en gronden uiteenzet op basis waarvan zij wenst af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften.

Bovendien is het aan de vergunningverlenende bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren.

Verwerende partij heeft nagelaten dit te doen.

Bijgevolg schendt de bestreden beslissing de motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht.

3.2. Hierboven is reeds uiteengezet dat het bijkomend perceel veel te klein is voor een bijkomende woning.

De verwerende partij heeft overwogen “In de omgeving zijn er echter nog percelen van dezelfde grootorde waardoor de bouwdichtheid amper wijzigt” (pagina 5, c)). Deze bewering klopt echter niet (cfr. supra B, punt 2.2.).

Verwerende partij heeft de bestreden beslissing dan ook gebaseerd en gemotiveerd o.b.v. een verkeerde vooronderstelling van feiten.

Bijgevolg schendt de bestreden beslissing de motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht.

3.3. Ook aangaande het probleem van de beperkte waterinfiltratie gaat de verwerende partij uit van een verkeerde voorstelling van feiten.

De verwerende partij stelt “Er kan wel als gesteld worden dat de bouwzone die wordt aangeduid en de verhardingen die mogen aangelegd worden niet overdreven zijn. Zij komen overeen met wat gangbaar is op dergelijke percelen.”.

Hierboven is uiteengezet dat de bouwdichtheid veel hoger is (26,80 %) dan de bouwdichtheid van de omliggende gebouwen (tussen 16,82 % en 20,94 %).

Bovendien gaat de verwerende partij uit van een theoretische en niet-bewezen veronderstelling waar zij stelt “In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding en dat de aanvraag niet zal resulteren in wateroverlast.”.

Ten eerste gaat de verwerende partij uit van een verkeerde premisse, met name dat de verhardingen niet overdreven zijn en overeenkomen met wat gangbaar is.

Ten tweede maakt de verwerende partij abstractie van de huidige problemen aan wateroverlast.

Ten derde is dit een pure veronderstelling, waarvan elke grond ontbreekt en die, het weze herhaald, uitgaat van een verkeerde premisse en abstractie makend van de huidige problemen (stukken 10, 11 en 12).

Bijgevolg schendt de bestreden beslissing de motiveringsplicht en de zorgvuldigheidsplicht.

3.4. *De verwerende partij heeft nagelaten te antwoorden op het bezwaar van verzoekers dat de bestaande ordening van de villa’s wordt verstoord door het verkavelingsvoorstel. Hierdoor schiet zij tekort aan haar motiveringsplicht en zorgvuldigheidsplicht.*

3.5. *Op het bezwaar van verzoekers dat de verkoopwaarde van de woning van verzoekers zal dalen, werd eveneens niet geantwoord door de verwerende partij.*

3.6. *De bestreden beslissing bevat alleszins geen afdoende en zorgvuldige motivering inzake de verenigbaarheid van de verkavelingsvergunning met de goede ruimtelijke ordening en geen afdoende weerlegging van de concreet onderbouwde bezwaren van verzoekers.*

De motiveringsplicht geldt nochtans des te strenger, nu er afgeweken wordt van stedenbouwkundige voorschriften.

Bijgevolg schendt de bestreden beslissing eveneens de zorgvuldigheidsplicht.

De bestreden beslissing is onzorgvuldig gemotiveerd met betrekking tot de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebrek, de visueel-vormelijke elementen, het hinderaspect inkijk, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid, zoals bepaald in de aandachtspunten en criteria van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO.

...”

2.

In haar antwoordnota brengt de verwerende partij het volgende in tegen het derde middel:

“ ...

In het derde middel houden verzoekende partijen (opnieuw) voor dat verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan naast zich neergelegd zou hebben. Zij zou hier, volgens verzoekende partijen, ten onrechte met geen woord over gerept hebben, noch zou zij gemotiveerd waarom men de bepalingen van het gemeentelijk structuurplan naast zich neerlegt.

Zoals hierboven onder de weerlegging van het eerste middel reeds werd uiteengezet, kan dit standpunt geenszins worden bijgetreden.

Het is immers toch geenszins zo dat een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een verordenende kracht heeft. Een ruimtelijk structuurplan is louter een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur.

In die optiek bevat een structuurplan geen concrete regels die de aanwendingsmogelijkheden van onroerende goederen beïnvloeden, dit in tegenstelling tot de plannen van aanleg, waaronder de gewestplannen en de ruimtelijke uitvoeringsplannen, die een intrinsiek bodembestemmend karakter hebben en verordenende kracht bezitten. Die verordenende kracht impliceert dat van de gewestplannen niet mag worden afgeweken dan in de gevallen en in de vormen bij decreet bepaald, ook wanneer de overheid van oordeel zou zijn dat de desbetreffende bestemming achterhaald is.

Dat de bindende bepalingen van een ruimtelijk structuurplan geenszins een verordenend karakter bezitten, zoals dit bijvoorbeeld wel het geval is voor een gewestplan, werd trouwens uitdrukkelijk bevestigd in de memorie van toelichting bij het planningsdecreet van 24 juli 1996 (Parl. St. VI. Parl. 1995-1996, stuk 360, nr. 1, 10):

"Bij de beoordeling van de bouwvergunningsaanvragen kan de bindende kracht van een structuurplan niet primeren op de verordenende kracht van de bestaande plannen van aanleg."

Ook in het (voormalige, doch op voorliggende aanvraag van toepassing zijnde) artikel 2.1.2, §7 VCRO wordt dit uitdrukkelijk bepaald:

"De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig uittreksel en attest."

Uit wat voorafgaat, volgt dat zolang een overheid, om te voldoen aan de op haar rustende verplichtingen die voortvloeien uit de bindende bepalingen van een ruimtelijk structuurplan, terzake geen beleidsbeslissingen heeft genomen, en die beslissing niet vertaald heeft, met toepassing van artikel 2.1.2, §6 VCRO, in verordenende ruimtelijke bestemmingsplannen, bij de beoordeling van concrete stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningsaanvragen enkel rekening kan worden gehouden met de op het moment van de beoordeling geldende ruimtelijke bestemmingsplannen die, zoals gezegd, wel verordenende kracht bezitten.

In haar arrest van 28 juni 2010 (nr. 205.917, Van Muylder) heeft de Raad van State overigens in gelijkaardige zin het volgende geoordeeld:

"Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen is overeenkomstig het toentertijd geldende artikel 18, eerste lid DRO "een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur" waaraan, overeenkomstig het toentertijd geldende artikel 23, eerste lid DRO, door de Vlaamse regering uitvoering kan worden gegeven door het opmaken en herzien van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en andere passende initiatieven. Zoals de verzoeker zelf aangeeft, dient de afbakening van agrarisch gebied luidens de bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen te dezen in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen te geschieden. Overeenkomstig het toentertijd geldende artikel 201 DRO vervangen deze laatste plannen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van het gewestplan. Zolang dit laatste niet is geschied, behouden de voorschriften van het gewestplan hun aan het toentertijd geldende artikel 2 van het gecoördineerde decreet ontleende verordenende kracht, ook wanneer zij achterhaald zouden zijn. De gebeurlijke niet-naleving van de bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen door de overheid is als dusdanig niet van aard om aan de verordenende kracht van het geldende gewestplan afbreuk te doen.

Aangezien het bestreden besluit op rechtmatige wijze op de gewestplanbestemming agrarisch gebied steunt, kan de door verzoeker aangevoerde schending van de motiveringsverplichting, die om de reden vermeld onder randnummer 13 enkel geacht kan worden rechtsgeldig te zijn afgeleid uit de schending van het toentertijd geldende artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet, evenmin weerhouden worden.

Een schending van het redelijkheidsbeginsel kan ten slotte niet worden aangenomen tegen de verordenende bepalingen van het gewestplan in.

Het middel is niet gegrond."

(Nog gelijkaardige arresten van de Raad van State:

- R.v.St., nr. 210.579, van 21 januari 2011, Van Den Broeck;

- R.v.St., nr. 207.998, van 7 oktober 2010, Geerits.)

In casu kan dan ook niet redelijkerwijze een schending van het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Wemmel worden weerhouden, waarin slechts in algemene bewoordingen wordt bepaald dat 'de grootschalige niet-infilteerbare verharde oppervlakten zouden moeten worden afgebouwd' en 'de resterende openruimtegebieden in het verstedelijkt landschap zouden moeten worden gevrijwaard'.

Van enige schending van de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kan er in casu dan ook absoluut geen sprake zijn.

Verder halen verzoekende partijen nog aan dat verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte niet geantwoord zou hebben op de bezwaren van verzoekende partijen (o.a. bezwaar m.b.t. feit dat bestaande ordening van de villa's zou worden verstoord door de verkaveling, en bezwaar m.b.t. verkoopwaarde).

Verzoekende partijen schijnen er evenwel verkeerdelijk vanuit te gaan dat de motiveringsplicht van verwerende partij dezelfde zou zijn als de motiveringsplicht die geldt voor jurisdictionele beslissingen.

Voor administratieve rechtshandelingen geldt echter geenszins dat alle opgeworpen argumenten moeten worden behandeld, evenmin moet uit de redengeving van de beslissing blijken dat de argumenten van partijen zijn onderzocht.

Het bestuur is niet verplicht om alle aangehaalde feitelijke en juridische argumenten te beantwoorden. Het volstaat dat de motivering draagkrachtig is, hetgeen in casu het geval is.

Aan de formele en materiële motiveringsplicht is m.a.w. voldaan wanneer de door het bestuur aangehaalde motieven volstaan om de beslissing te dragen (A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME, J. VANDE LANOTTE, Overzicht van het Belgisch Administratief Recht, Mechelen, Kluwer, 2002).

Door niet alle argumenten van verzoekende partijen te weerleggen, maar hierbij wel de beslissing afdoende en uitdrukkelijk te motiveren, heeft verwerende partij dan ook geenszins de hoorplicht, het motiveringsbeginsel en/of het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt immers enkel dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep dient te nemen op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Deze bepaling houdt echter geenszins in dat verwerende partij in haar motivering ook dient te stellen om welke redenen de elementen die in een schriftelijk verweerstuk werden opgeworpen al dan niet worden weerhouden.

Zij dient slechts te motiveren om welke met de goede ruimtelijke ordening verbandhoudende redenen, binnen de toepasselijke planologische context, het beroep al dan niet kan worden ingewilligd.

Van enige schending van de decretale bepalingen m.b.t. de hoorplicht, en/of van het motiveringsbeginsel en/of zorgvuldigheidsbeginsel kan dan ook geen sprake zijn.

De decreetgever heeft enkel voorzien dat de betrokken partijen op hun verzoek mondeling of schriftelijk moeten worden gehoord en dat de beroepsbeslissing moet worden gegrond op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, hetgeen in casu ook perfect is gebeurd.

Hierbij werd het door de decreetgever echter geenszins als een verplichting opgelegd om naar de eventuele hoorzitting, de eventueel ingediende verweerstukken en de opgeworpen argumenten te verwijzen, laat staan weer te geven of en om welke redenen deze argumentatie al dan niet wordt aangenomen.

Een dergelijke opvatting zou immers van een overdreven formalisme getuigen.

Van enige schending van de aangegeven wetsbepalingen en/of algemene beginselen van behoorlijk bestuur kan er in casu dan ook absoluut geen sprake zijn.

Ook het derde middel dient derhalve als ongegrond te worden afgewezen.

...

3.

De tussenkomende partij werpt het volgende op in haar schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

De verzoekende partij verwijst naar de beginselen van behoorlijk bestuur.

1°) De verzoekende partijen verwijzen naar het **ruimtelijk structuurplan van de gemeente Wemmel** en naar de bepalingen in dit structuurplan waarnaar ook reeds verwezen werd in het derde onderdeel van het eerste middel. Derhalve verwijst de tussenkomende partij naar haar uiteenzetting onder dit eerste middel.

Het artikel 2.1.2 §3 VCRO over de mogelijkheden om van het richtinggevend deel van het structuurplan te kunnen afwijken, is i.c. niet van toepassing.

Er wordt immers niet van het gemeentelijk structuurplan afgeweken.

Het gaat niet om het realiseren van een grootschalige verharding en ook niet om een aantasting van de wil van de gemeente Wemmel tot het vrijwaren en/of versterken van een openruimte gebied in de gemeente Wemmel.

2°) De verzoekende partijen verwijzen vervolgens naar hetgeen uiteengezet werd onder het eerste onderdeel van het eerste middel, inzonderheid naar haar uiteenzetting over het **afwijken** van de verwerende partij op de **stedenbouwkundige voorschriften** in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Tussenkomende partij verwijst naar haar uiteenzetting onder het eerste middel waarin de tussenkomende partij aangeeft dat er geen inbreuk op stedenbouwkundige voorschriften is vermits de voorschriften van de verkaveling niet de mogelijkheid geven aan de tussenkomende partij om de inbreuken op de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening te valoriseren, integendeel, het bestaande bijgebouw moet afgebroken worden voordat de verkavelings-akte kan verleden worden.

3°) De kavel heeft een oppervlakte van **4a70ca**. Het perceel heeft een breedte van 16.55 m en een diepte van maximaal 28.40 m.

Voor dit perceel zijn er geen bestaande verkavelingsvoorschriften.

In die mate moet de verwerende partij de aanvraag beoordelen in functie van het ruimtelijk rendement van het woongebied ter vrijwaring van de openruimtegebieden.

In het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Wemmel wordt er ook expliciet op dit ruimtelijk rendement ingezoomd.

In het richtinggevend deel op p.37 wordt ook dit ruimtelijk rendement aangenomen om in het centraal woongebied zelfs een aanvaardbare vermenging van woningen met lokale bedrijvigheid, diensten en kleinhandel mogelijk te maken; daardoor stelt het structuurplan, wordt op die manier de woonfunctie in dit gebied ondersteund en worden de openruimtegebieden ontlast van nieuwe ruimteaanspraken (p.37 Rg - gedeelte in het Structuurplan van de gemeente Wemmel).

Het gebruik van een perceel van circa 5 are beantwoordt aan de mogelijkheden en zelfs de stimulansen van de overheid om deze percelen in het woongebied bij voorrang te

bebouwen of bebouwbaar te maken waardoor de openruimtegebieden ontlast kunnen worden van nieuwe ruimteaanpakken.

4°) De verzoekende partij focust inzake de watertoets op de **waterinfiltratie**.

De verzoekende partijen argumenteren vanuit een bekommernis van het vrijwaren van een **kombergingscapaciteit** in overstromingsgebieden.

De verzoekende partijen gaan voorbij aan de vaststelling dat op geopunt Vlaanderen het perceel in kwestie **niet** ligt in een overstromingsgebied.

[weergave]

Figuur 4. ligging van het perceel ten opzichte van de overstromingsgebieden (lichtblauwe en blauwe vlakken)

Het bouwen van een huis heeft inderdaad een vermindering van infiltratie op deze grond tot gevolg. Echter, het water dat normaal op de bodem zou vallen valt op het dakoppervlakte en wordt opgevangen en opgeslagen voor een jaarrond en structureel hergebruik.

5°) Verzoekende partijen focussen verder op de argumenten dat de **bestaande ordening van de villa's** wordt verstoord door het verkavelingsvoorstel en dat de verkoopwaarde van de woning van de verzoekers zou dalen.

De tussenkomende partij wijst erop dat op de kavel enkel een alleenstaande residentiële eengezinswoning met familiaal karakter kan worden gebouwd; in die mate is de zorg van de verzoekers dat de ordening van de plek die bestaat uit residentiële alleenstaande eengezinswoningen niet zou verstoord worden, nagekomen in de voorschriften van de goedgekeurde verkaveling en is de vrees dat de verkoopwaarde van de woning van de verzoekers zou dalen ook weggenomen.

[weergave]

Figuur 5. Bestaande bebouwing: alleenstaande huizen en halfopen en gesloten bebouwing. Deze verschillende onderdelen in het derde middel falen naar recht.

...

4.

Met hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen in essentie niets toe aan de uiteenzetting van hun derde middel, zoals opgenomen in het inleidend verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Het derde en laatste middel van de verzoekende partijen bestaat erin hun eerste en tweede middel op bepaalde punten te hernemen en daaraan achtereenvolgens formeel de schending te koppelen van de materiële en formele motiveringsplicht enerzijds en het zorgvuldigheidsbeginsel anderzijds.

Zoals hoger uit de beoordeling van het eerste en tweede middel blijkt, lag het opwerpen van die wetschendingen materieel reeds besloten in de door hen ontwikkelde wettigheidskritiek. Zowel het eerste als het tweede middel werden hoger als ongegrond verworpen zodat ook het derde middel naar analogie ongegrond is.

2.

In zoverre de verzoekende partijen voor het eerst de schending van het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel opwerpen, wijst de Raad erop dat het rechtszekerheidsbeginsel inhoudt dat het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur.

Het vertrouwensbeginsel is hier eveneens een uitdrukking van nu het betekent dat de rechtszoekende, voortgaand op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten, op een bepaalde uitkomst mocht vertrouwen. In dat verband kan de Raad volstaan met de vaststelling dat de verzoekende partijen de schending van het rechtszekerheidsbeginsel door de bestreden beslissing niet duiden anders dan dat zij opperen dat de loutere schending van de onder het eerste en tweede middel verwoorde bepalingen en beginselen daartoe aanleiding heeft gegeven.

Zoals uit de beoordeling van die middelen blijkt, blijft de wettigheid van de bestreden beslissing in dat licht overeind. Verder wordt ook de schending van het vertrouwensbeginsel op geen enkele wijze nader geduid of aannemelijk gemaakt. Door de verzoekende partijen wordt geen enkele vertrouwenwekkende handeling opgeworpen, uitgaande van de verwerende partij, die een schending van het vertrouwensbeginsel kan schragen.

3.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet worden de kosten ten laste gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Deze kosten omvatten ook een rechtsplegingsvergoeding ten voordele van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld, voor zover deze daarom verzoekt.

Alleen de verzoekende partijen verzoeken om de toekenning van een rechtsplegingsvergoeding maar aangezien hun vordering wordt verworpen, zijn zij de ten gronde in het ongelijk gestelde partijen en moet hun verzoek tot het toekennen van een rechtsplegingsvergoeding evenzeer verworpen worden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba INTOP EXPERTS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro ten laste van de verzoekende partijen.
4. 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 4 december 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER