

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0559
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0699/A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer EYLENBOSCH2. mevrouw VAN DE GUCHT3. de heer Jori EYLENBOSCH <p>vertegenwoordigd door advocaat Ann VANDERMOTTEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 1740 Ternat, Bodegemstraat 1</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. mevrouw Karin DE SCHRYVER2. de heer Michaël DE KETELE3. de heer Koen DE BISSCHOP <p>vertegenwoordigd door advocaat Sofie ALBERT met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38 bus 2</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 juni 2016, geregulariseerd met een aangetekende brief van 19 juli 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 april 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Affligem van 29 december 2015 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een wijziging van een verkavelingsvergunning geweigerd op een perceel gelegen te 1790 Affligem, Krommaartweg zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nr. 435/h.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

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

Advocaat Liesbet MASSAERT *loco* advocaat Ann VANDERMOTTEN voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Sofie ALBERT voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 21 september 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 17 oktober 2016 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

De verzoekende partijen dienen op 16 juli 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Affligem een aanvraag in voor een verkavelingswijziging op een perceel gelegen te 1790 Affligem, Krommaartweg zn.

Het betreft een wijziging van een stedenbouwkundig voorschrift voor kavel 2 voor wat betreft de hoofdbestemming van het gebouw, met name het toelaten van zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen (met maximum 2 wooneenheden).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 juli 2015 tot en met 20 augustus 2015, dienen onder meer de tussenkomende partijen bezwaarschriften in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 29 december 2015 een verkavelingswijziging onder voorwaarden aan de verzoekende partijen.

Tegen deze beslissing tekenen onder meer de tussenkomende partijen administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 april 2016 om het administratief beroep in te willigen en de verkavelingswijziging te weigeren.

Na de hoorzitting van 19 april 2016 weigert de verwerende partij op 21 april 2016 een verkavelingswijziging. Deze beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

Het goed maakt deel uit van een niet vervallen verkaveling, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 29 november 2011. De wijziging die wordt gevraagd betreft een bestemmingswijziging van een eengezinswoning naar een eengezinswoning of een meergezinswoning met een beperking van het aantal wooneenheden tot 2. De gevraagde verkavelingswijziging is op zich niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van woongebied.

c) Vooreerst dient afgewogen te worden of een bouwprogramma met meergezinswoningen te overwegen valt op de betrokken plaats. Het perceel is op $\pm 250\text{m}$ van de kerk gelegen waar ook een bushalte is. De straat is tot nu toe gevrijwaard van projecten van meergezinswoningen. Enkel op de hoek met de Balleistraat is er een meergezinswoning aanwezig. En onmiddellijk aan de kerk, langsheen de Daalstraat zijn er ook nog 2 meergezinswoningen. Door het ontsluitings- en uitrustingsniveau, in een vol rood woongebied, kan gesteld worden dat er geen principieel bezwaar kan opgeworpen worden voor meergezinswoningen, voor percelen die zich hiertoe zouden lenen.

De verdichting die daarbij gehanteerd wordt dient mee in overweging genomen te worden, zodat enige perceelsafmetingen mogen worden verwacht om een groter bouwprogramma te realiseren. In voorliggend geval kan de woningdichtheid in de omgeving op ca. 18 woningen per ha geraamd worden, voor het straatgedeelte tussen de Balleistraat en de Bredeweg, waarbinnen het goed gelegen is. Met twee woongelegenheden op een beperkt perceel van ca. 3a 86ca kan, met inbegrip van de helft van de straatbreedte een dichtheid van ca. 45 woningen per ha verrekend naar het perceel worden vastgesteld. Dit is meer dan een verdubbeling tegenover de omgeving en kan aangevoeld worden als een eerder stedelijke dichtheid. Deze voorgestelde dichtheid brengt de nodige problematieken met zich mee naar de vertaling van het bouwprogramma op niveau van dit kleine perceel.

d) In voorliggend geval wordt de draagkracht van het perceel overschreden door de inbreng van een meergezinswoning. De kavel heeft slechts een beperkte breedte van 7.81m en is één van de smalste percelen in de straat. Op deze beperkte breedte is het niet realistisch om de noodzakelijk vereiste aantal parkeerplaatsen van 1,5 per woonentiteit gerealiseerd te krijgen op het eigen perceel. De inbreng van twee woonentiteiten betekent een garage voor minimum 3 wagens waardoor onvoldoende oppervlakte rest voor een woonentiteit op de benedenverdieping.

Bijkomend heeft de voortuin slechts een diepte van 3.80m en zal deze voor een te grote oppervlakte verhard worden waardoor voldoende groenaanplanting onmogelijk wordt. De geldende verkavelingsvoorschriften voorzien dat minimaal de helft van de oppervlakte van de voortuinen met groen moet voorzien worden. Ook dit wordt niet realistisch bij de omvorming van een één- naar een meergezinswoning.

e) Weliswaar ligt de maximale bouwdiepte van het gebouw vast door de geldende verkavelingsvoorschriften op 15.00m voor de benedenverdieping en 12.00m op de bovenliggende verdieping. Daarentegen zal de invulling ervan verschillend zijn door de inbreng van twee woonentiteiten in plaats van één. Allereerst zal de invulling op de gelijkvloerse verdieping beperkt zijn in oppervlakte door de noodzakelijke garage. Bijkomend zullen de dagvertrekken van de tweede woongelegenheid op de eerste verdieping komen. Dit zorgt voor bijkomende hinder voor de rechtstreeks aanpalenden, zowel de bewoners op de naastgelegen percelen als de overstaande.

De enige mede-eigenaars van de verkaveling zijn de bewoners van de woning van kavel 2 gericht langs de straat Aarhust. De beide kavels grenzen aan elkaar met hun achterste perceelsgrens en hebben aansluitende tuinen. Deze eigenaars zijn expliciet tegen de gevraagde wijziging en halen gemotiveerde ruimtelijke elementen aan. Naast de parkeerdruk en de afwezigheid van meergezinswoningen in beide straten, halen ze de bijkomende permanente inkijk aan waardoor de privacy zal worden verstoord.

Tevens zal de invulling van een tweede woongelegenheden op de verdieping zorgen voor de noodzaak aan een dakterras als buitenruimte. Dit dakterras zal vervolgens afgeschermd moeten worden om de privacy te garanderen waardoor nog bijkomend licht onttrokken zal worden ten opzichte van de aanpalende percelen.

f) De verkaveling is nog redelijk recent verleend op 29 november 2011. De ordening werd toen bepaald en vastgelegd. Wijzigingen dienen te gebeuren, steeds binnen de geest van de oorspronkelijke verkaveling. Juist door de configuratie van de kavel 2 met haar beperkte breedte van 7.81m, is een invulling van een meergezinswoning niet meer conform de geest van de verkaveling en sluit ze niet meer aan bij de verwachtingen die door deze ordening is bepaald.

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

- de kavel met een breedte van 7.81m is te smal voor de inbreng van een meergezinswoning en de voortuin van slechts 3.80m diepte is te beperkt;*
- er worden minimaal 3 parkeerplaatsen opgelegd voor 2 woongelegenheden die amper te realiseren zijn op dit kleine perceeltje;*
- door twee woongelegenheden in te brengen op dit klein perceel van 3a 86ca wordt een overdreven dichtheid gerealiseerd;*
- de wijziging voldoet niet aan de geest van de nog recent verleende verkaveling;*
- de aanvraag overschrijdt de draagkracht van het perceel.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

De tussenkommende partijen maken het volgende “voorbehoud”:

“ ...

Tussenkommende partijen maken voorbehoud nu blijkt uit het administratief dossier dat verzoekende partijen op grond van art. 17, §2 3° BBRC verplicht zijn geweest om hun verzoekschrift van 24.06.2016 te regulariseren bij gebreke aan woonplaatskeuze. Dit diende te gebeuren binnen een vervaltermijn van 8 dagen vanaf de kennisgeving hiervan door Uw Raad.

Enkel indien deze regularisatie tijdig heeft plaatsgevonden, wordt het geregulariseerde verzoekschrift van 19.07.2016 geacht te zijn ingediend op de datum van de eerste verzending en is zodoende de termijn van 45 dagen zoals voorzien door art. 4.8.11 §2 VCRO geëerbiedigd. Zo niet, is het verzoekschrift laattijdig en dus onontvankelijk.

...”

Beoordeling door de Raad

Los van de vraag of het “voorbehoud” van de tussenkommende partijen kan worden beschouwd als een exceptie, blijkt uit de gegevens van het dossier dat de verzoekende partijen aan de gevraagde

regularisatie binnen een termijn van 8 dagen hebben voldaan. Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

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

C. Schending van artikel 21, §5 DBRC-decreet

Artikel 21, §5 van het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges bepaalt dat de griffier de verzoekende partij op de hoogte brengt van het verschuldigde rolrecht en dat de storting gebeurt binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van dit schrijven. Als het bedrag niet binnen voormelde termijn is gestort dan wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard.

Met een aangetekende brief van 1 augustus 2016 heeft de griffier de verzoekende partijen uitgenodigd tot het betalen van het rolrecht. In de brief van de griffier wordt de inhoud van artikel 21, §5 DBRC-decreet weergegeven zodat duidelijk is dat, indien het rolrecht niet binnen de vooropgestelde termijn wordt betaald, het verzoekschrift niet-ontvankelijk zal worden verklaard.

De eerste en tweede verzoekende partij hebben verzuimd om binnen voormelde termijn het verschuldigde rolrecht te storten. Op de openbare zitting van 9 januari 2018 verklaart de raadsman van de verzoekende partijen dat de eerste en tweede verzoekende partij niet langer mede-eigenaar zijn, hetgeen de reden uitmaakt voor het niet betalen van het rolrecht.

Het niet-betaling van het rolrecht heeft de niet-ontvankelijkheid van het beroep tot gevolg. Het beroep van de eerste en tweede verzoekende partij is onontvankelijk. Het beroep wordt in de hierna volgende titel enkel onderzocht in de mate dat het beroep is ingediend door de derde verzoekende partij, die hierna de verzoekende partij wordt genoemd.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

Standpunten van de partijen

De tussenkomende partijen werpen in een voorafgaande titel op dat de onwettigheid van alle weigeringsmotieven moet worden aangetoond om succesvol een beroep tot vernietiging bij de Raad in te leiden en stellen dat de verzoekende partij dit in onderliggende zaak niet doet.

De verzoekende partij repliceert op deze exceptie niet in een afzonderlijke titel, doch stelt op verschillende plaatsen in de wederantwoordnota dat de bestreden beslissing wordt gedragen door een aantal motieven, waarvan niet kan worden uitgemaakt welke ervan determinerend is. In dit geval leidt volgens de verzoekende partij de onwettigheid van één motief tot de vernietiging.

Beoordeling door de Raad

1.

Zoals blijkt uit de overwegingen in de bestreden beslissing, aangehaald in de feitenuiteenzetting, steunt de weigeringsbeslissing tot het verlenen van de gevraagde wijziging van een verkavelingsvergunning op meerdere weigeringsmotieven, met name:

- de kavel met een breedte van 7.81m is te smal voor de inbreng van een meergezinswoning en de voortuin van slechts 3.80m diepte is te beperkt;
- er worden minimaal 3 parkeerplaatsen opgelegd voor 2 woongelegenheden die amper te realiseren zijn op dit kleine perceeltje;
- door twee woongelegenheden in te brengen op dit klein perceel van 3a 86ca wordt een overdreven dichtheid gerealiseerd;
- de wijziging voldoet niet aan de geest van de nog recent verleende verkaveling;
- de aanvraag overschrijdt de draagkracht van het perceel.

2.

De verzoekende partij voert in het eerste middel de schending aan van de artikelen 4.7.21 en 4.7.22 en 4.7.23 VCRO. Het middel heeft betrekking op het weigeringsmotief dat er minimaal 3 parkeerplaatsen worden opgelegd voor 2 woongelegenheden die amper te realiseren zijn op dit kleine perceeltje.

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht, van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidbeginsel. In dit middel uit de verzoekende partij kritiek op de beschrijving in de bestreden beslissing van de “nabijheid van meergezinswoningen in de buurt” en op de beoordeling in de bestreden beslissing over de “invulling en het gebruik van de gelijkvloerse verdieping en de eerste verdieping”.

In een derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 10 en 11 van de gecoördineerde grondwet, van artikel 14 van het EVRM, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht en van het zorgvuldigheids- en redelijkheidbeginsel. De verzoekende partij bekritiseert in dit middel de overwegingen in de bestreden beslissing die betrekking hebben op de tweede woongelegheden op de verdieping.

De verzoekende partij voert in het vierde middel ten slotte de schending aan van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht. Het middel heeft betrekking op het weigeringsmotief dat de gevraagde wijziging niet voldoet aan de geest van de nog recent verleende verkaveling.

3.

Artikel 4.3.1, §1, 1°, b) bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De vaststelling in een vergunningsbeslissing dat het aangevraagde strijdig is met een goede ruimtelijke ordening volstaat derhalve om een aanvraag te weigeren.

De weigeringsmotieven in de bestreden beslissing die betrekking hebben op de overdreven dichtheid en de draagkracht van het perceel, houden verband met de goede ruimtelijke ordening en volstaan om de bestreden beslissing te dragen. Deze weigeringsmotieven blijven zonder enige kritiek van de verzoekende partij. De kritiek op andere weigeringsmotieven of overwegingen in de bestreden beslissing, die aan bod komen in de vier middelen van de verzoekende partij, dient derhalve beschouwd te worden als kritiek op overbodige motieven, die niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

De vier middelen van de verzoekende partij dienen derhalve te worden verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Karin DE SCHRYVER, de heer Michaël DE KETELE en de heer Koen DE BISSCHOP is ontvankelijk.
2. Het beroep van de eerste en tweede verzoekende partij is onontvankelijk.
3. De vordering tot vernietiging wordt verworpen.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de derde verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van elk van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 februari 2018 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ