

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0340 van 25 juni 2013  
in de zaak 1112/0267/A/1/0234

*In zake:*

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Willem SLOSSE  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de heer [REDACTED]  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Els EMPEREUR en Kristof HECTORS  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 5 december 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 29 september 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout van 4 juli 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft, overeenkomstig de plannen en de bijgevoegde verkavelingsvoorschriften, aan de tussenkomen partij een verkavelingsvergunning verleend.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 mei 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS, die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verzoekende partijen, evenals de tussenkomenende partij en haar advocaat Kristof HECTORS, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] vraagt met een op 7 februari 2012 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 13 februari 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 14 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij, vertegenwoordigd door zijn architect, bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout een aanvraag in voor een vergunning tot *“het verkavelen van een perceel in twee kavels voor halfopen bebouwing”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgesteld gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 maart tot en met 29 april 2011, dienen de verzoekende partijen twee bezwaarschriften in.

Op 6 juni 2011 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout volgend standpunt in:

“ ...

*Het ontwerp voorziet ‘normale’ bouwstroken te bebouwen volgens het ‘normale’ standaardgabariet.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werden 2 bezwaarschriften ingediend door de aanpalende eigenaars. De bezwaren worden niet in aanmerking genomen.*

*De aanvraag doorstaat de watertoets.*

...”

De gemeentelijke dienst openbare werken adviseert voorwaardelijk gunstig op 15 april 2011.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt ongunstig op 28 juni 2011:

“ ...

### **HET OPENBAAR ONDERZOEK**

#### **Wettelijke bepalingen**

(...)

#### ***De bezwaarschriften handelen – samengevat – over de volgende onderwerpen:***

- 1. Er komt nergens gekoppelde bebouwing voor. Enkel vrijstaande eengezinswoningen.*
- 2. Er worden twee woningen op een relatief smal perceel gepropt.*
- 3. Het zou de enige woning met een volwaardige verdieping worden in de straat.*
- 4. Verlies van privacy.*

*Als gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar neem ik aangaande de ingediende bezwaarschriften de volgende standpunten in:*

- 1. Het bezwaar is gegrond. De bebouwing in de omgeving bestaat uitsluitend uit vrijstaande eengezinswoningen. Bebouwing kan enkel worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is (...).*
- 2. Beide kavels hebben elk een breedte van 13,80 meter. Deze breedte wordt in de provincie Antwerpen algemeen aanvaard als breedte voor een kavel voor halfopen bebouwing. Het bezwaar wordt niet weerhouden.*
- 3. Afgaande op bijgevoegde fotoreportage lijkt ook deze stelling terecht. Volgens de bijgaande stedenbouwkundige voorschriften bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 6 meter. Een lagere kroonlijsthoogte behoort eveneens tot de mogelijkheden. Het bezwaar is deels terecht.*

4. *Er dient in alle redelijkheid te worden gesteld dat er voldoende ruime afstanden gerespecteerd worden ten opzichte van de perceelsgrenzen om een onaanvaardbare wegname van licht of privacy te voorkomen. De gerespecteerde afstanden zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het bezwaar wordt niet weerhouden.*  
(...)

### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Door de voorgestelde invulling gaat de logische opdeling van de percelen verloren. In overeenstemming met de principes van het huidige stedenbouwkundige beleid dient er te worden gestreefd naar een duurzaam gebruik van de schaarse ruimte die voor bewoning in aanmerking komt. Dit houdt in dat de aanwezige open ruimte optimaal benut moet worden door het beperken van de perceelsoppervlakten en het verhogen van de bezettingsgraad. Doch deze te beogen verdichting mag geenszins aanleiding geven tot verlies van ruimtelijke kwaliteit.*

*Het betreft hier een woongebied met landelijk karakter buiten de kern van de gemeente Kalmthout waar een dergelijke verdichting niet gewenst is. Bebouwing kan enkel worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is.*

*De bebouwing in de omgeving bestaat uitsluitend uit vrijstaande eengezinswoningen.*

*Het gevraagde zal, rekening houdend met bovenvermelde, de goede ruimtelijke ordening en de perceelsordening in het gebied verstoren en kan bijgevolg niet worden toegestaan.*

### **ALGEMENE CONCLUSIE**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*  
..."

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout weigert op 6 juli 2011, met overname van de argumentatie van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een verkavelingsvergunning aan de tussenkommende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 4 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 22 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij dit beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 27 september 2011 beslist de verwerende partij op 29 september 2011 als volgt het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen:

" ...

#### **9. Beoordeling**

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (...) situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter. (...)*

*De verkavelingsaanvraag voor woningbouw is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.*

*De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*In de omgeving komen hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen voor. Volgens de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan hier dan ook enkel bebouwing worden toegestaan met dezelfde vorm en dezelfde typologie als de aanwezige bebouwing.*

*Daarentegen beweert het college van burgemeester en schepenen dat in de omgeving sporadisch een tweewoonst voorkomt en haalt hiervoor de verkavelingswijziging in 2004 aan (...). In voorliggende aanvraag blijft bij toepassing van de verkavelingsvoorschriften het uitzicht van een eengezinswoning behouden. Een tweewoonst met uitzicht van een eengezinswoning is op deze locatie aanvaardbaar.*

*Aangaande de perceelsbreedte wordt net als door het college en door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geoordeeld dat een breedte van 13m80 gangbaar is voor wat in de provincie wordt gehanteerd voor halfopen bebouwing. Kleinere percelen voor jonge gezinnen kunnen vanuit het duurzaam ruimtegebruik aanvaard worden.*

*De aanwezige ruimte dient optimaal benut te worden voor bewoning. Met voorliggende aanvraag wordt een kroonlijsthoogte van 6m, wat neerkomt op een volwaardige verdieping, beoogd. Ook al komt deze bouwhoogte in de straat niet voor, toch wordt door deze hogere bouwhoogte de privacy van de aanpalende eigendommen niet in het gedrang gebracht. Het verhogen van de bezettingsgraad geeft derhalve geen aanleiding tot verlies aan ruimtelijke kwaliteit.*

*Er wordt eveneens gesteld dat voldoende ruimte afstanden gerespecteerd worden ten opzichte van de perceelsgrenzen. Op deze manier wordt een onaanvaardbare wegname van licht of privacy voorkomen.*

*Het ontwerp beantwoordt aan de gebruikelijke normen met betrekking tot halfopen bebouwing (standaardgabariet 17-13-9m) en kan bijgevolg vanuit ruimtelijk oogpunt toegestaan worden.*

*Watertoets:*

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

*De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient in de latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning te worden gecompenseerd.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De verzoekende partijen zijn derde-belanghebbenden, voor wie de beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1° b VCRO, begint te lopen vanaf de dag na deze van aanplakking.

Uit een door de verzoekende partijen bijgebracht attest van aanplakking van de gemeente Kalmthout blijkt dat de tussenkomen partij de bestreden beslissing heeft aangeplakt op 21 oktober 2011, zodat de verzoekende partijen tijdig beroep hebben ingesteld.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkomen partij stelt in haar verzoekschrift tot tussenkomst, met verwijzing naar de rechtspraak van de Raad, dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij hun beroep omdat zij als derde-belanghebbenden geen hinder en nadelen kunnen afleiden uit hun "louter nabuurschap".

Bovendien meent de tussenkomen partij dat de verzoekende partijen niet aannemelijk maken dat zij, als rechtstreeks gevolg van de bestreden beslissing, "enig nadeel of hinder" ondervinden, zoals de beweerde wateroverlast door de opdeling in kleinere percelen.

2.

De verzoekende partijen stellen in hun toelichtende nota dat er wel degelijk sprake is van hinder door de uitvoering van de bestreden vergunningsbeslissing, namelijk een vermindering van hun woongenot en het teloorgaan van het "landelijk karakter" van de straat omwille van de verstoring van het uitzicht van de straat en de omgeving door de bouw van een tweegezinswoning op basis van de bestreden verkavelingsvergunning.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde-belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen of als rechtspersonen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden registratiebeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het eventueel bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijkertijd zullen de verzoekende partijen moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om, conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, bij de Raad beroep in te stellen.

2.

De Raad oordeelt dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer volstaat om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang te verschaffen om bij de Raad beroep in te stellen, maar de verzoekende partijen maken voldoende aannemelijk dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden van de bestreden vergunningsbeslissing, zoals een inbreuk op hun privacy, vermindering van hun woongenot en van de ruimtelijke kwaliteit en mogelijke wateroverlast.

Deze eventuele hinder of nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel, zodat de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om, zoals bepaald in artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO, bij de Raad beroep in te stellen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het gewestplan Turnhout, art. 5.1.1. en 6.1.2.2. van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit genoemd), art. 6.1.2.2. van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, alsook het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen verwijzen in hun verzoekschrift als volgt naar artikel 6.1.2.2 van de omzendbrief van 8 juli 1997 ter verduidelijking van het inrichtingsbesluit:

“ ...

#### **1.2.2. WOONGEBIEDEN MET EEN LANDELIJK KARAKTER**

*Onder « woongebied met een landelijk karakter » wordt verstaan de landelijke dorpen, de landelijke gehuchten en de bestaande en af te werken lintbebouwing. Deze laatste wordt doorgaans ook « afwerkingsgebied » genoemd.*

*Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd « voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven ». Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten, bedoeld in artikel 5.1.0. worden toegelaten.*

##### **1.2.2.1. Landelijke dorpen en gehuchten.**

*De inhoud van de landelijke dorpen en gehuchten kan, al naargelang de streek en de plaats, zeer gevarieerd zijn. (...)*

*In de landelijke dorpen en gehuchten zijn nieuwe structuren niet uitgesloten. Deze gebieden zijn bestemd voor dezelfde functies als de woongebieden (zie ook 5.1.0.), maar er moet steeds rekening gehouden worden met het (landelijk) karakter van de omgeving.*

*Bebouwing kan worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is. Daarentegen is bv. appartementsbouw er niet op zijn plaats. (...)*  
...

De verzoekende partijen stellen dat uit de omzendbrief blijkt dat de door de bestreden beslissing vergunde verkaveling niet in overeenstemming is met de in het inrichtingsbesluit opgenomen bestemmingsvoorschriften, omdat de percelen in de vergunde verkaveling beduidend smaller zijn dan in de onmiddellijke omgeving, zodat de voorgestelde bebouwing niet in overeenstemming is met de vorm en het type van hetgeen reeds aanwezig is.

2.

De tussenkomenende partij stelt dat de verzoekende partijen het bestemmingsvoorschrift “woongebied met landelijk karakter” verkeerd lezen: “landelijk karakter” betekent volgens de tussenkomenende partij niet dat de woningbouw landelijk moet zijn, maar dat naast woningbouw ook landbouwactiviteiten zijn toegelaten, zodat woningbouw zonder meer verenigbaar is met de bestemming en het niet verboden is om bebouwing met een verschillende typologie en bouwhoogte te voorzien.

#### *Beoordeling door de Raad*

De bestemmingsvoorschriften voor woongebieden met landelijk karakter zijn bepaald in artikel 5.1 en artikel 6.1.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

Uit deze bepalingen blijkt dat de woongebieden met landelijk karakter “bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven”.

Voor de toepassing van deze artikelen moet de overheid, die beslist over een aanvraag op grond van deze bepaling, onderzoeken of de aanvraag uit stedenbouwkundig oogpunt de bouw beoogt van een woning of van een landbouwbedrijf.

Volgens de verzoekende partijen moet de verwerende partij de vergunning weigeren omdat de omzendbrief van 18 juli 1997 uitdrukkelijk bepaalt dat bebouwing slechts kan worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als hetgeen reeds aanwezig is en kan de door de bestreden verkavelingsvergunning toegelaten constructie niet beschouwd worden als qua vorm en type overeenstemmend met de nabijgelegen woningen.

De omzendbrief van 8 juli 1997 heeft echter geen verordenende kracht en biedt dus niet de vereiste rechtsgrond om, voor zover deze omzendbrief voorwaarden toevoegt aan het koninklijk besluit van 28 december 1972, een vergunningsaanvraag te weigeren. De omzendbrief bevat alleen richtlijnen voor de bevoegde overheden.

Of de door de bestreden beslissing vergunde verkaveling past in de onmiddellijke omgeving is een onderdeel van een goede ruimtelijke ordening, die de Raad beoordeelt bij de bespreking van het tweede middel van de verzoekende partijen.

De Raad oordeelt dat de bestreden vergunningsbeslissing woningbouw beoogt in een gebied, waarin woningbouw toegelaten is.

De bestreden verkavelingsvergunning is dan ook in overeenstemming met de in het koninklijk besluit van 28 december 1973 bepaalde bestemmingsvoorschriften.



Het eerste middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, evenals de beginselen van behoorlijk bestuur, met in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat de door de bestreden beslissing beoogde perceelsbreedte in de huidige situatie niet kan aangenomen worden en verwijzen hiervoor naar de stelling van de verwerende partij dat een breedte van 13,80 meter aanvaard wordt als kavel voor een halfopen bebouwing, maar dat deze breedte niet voorkomt in de onmiddellijke omgeving en dus de ruimtelijke kwaliteit zou verstoren.

2.

De tussenkomende partij stelt vooreerst dat het middel onontvankelijk is omdat de verzoekende partijen geen belang hebben bij dit middel. Daarna repliceert de tussenkomende partij dat de door de bestreden beslissing mogelijk te bouwen meergezinswoning het uitzicht zal hebben van een eengezinswoning, zodat er geen sprake is van een “afwijking” van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

Bovendien zullen beide kavels, volgens de tussenkomende partij, een aanzienlijke oppervlakte hebben, zodat er geen onaanvaardbare “verdichting” is.

3.

Verder stellen de verzoekende partijen dat er in de onmiddellijke omgeving geen woning is met een kroonlijsthoogte van 6 meter.

De verzoekende partijen stellen tevens dat het niet veroorzaken van privacyhinder door een volwaardige verdieping en een volume onder dak niet voldoende is om te stellen dat er geen verlies is aan ruimtelijke kwaliteit.

De verzoekende partijen stellen tot slot dat de verwerende partij verwijst naar het advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout, dat stelt dat er nog tweewoonsten staan in de omgeving, maar niet verduidelijkt welke tweewoonst(en), en dat er geen enkele tweewoonst staat in het gezichtsveld van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

4.

De tussenkomende partij repliceert hierop dat er in de onmiddellijke omgeving wel degelijk woningen zijn met een kroonlijsthoogte van 6 meter en verwijst daarvoor naar een woning op een perceel in een nabijgelegen straat.

5.

In hun toelichtende nota stellen de verzoekende partijen hierover dat deze woning niet in de onmiddellijke omgeving gelegen is, omdat de straat, waarin die woning staat, niet te vergelijken is met het uitzicht van de [REDACTED], waarin het perceel gelegen is waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen wel degelijk beschikken over een belang bij dit middel dat handelt over de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, omdat de Raad reeds bij de beoordeling van het belang (cfr. supra onder 'belang') oordeelt dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden van de bestreden vergunningsbeslissing door een inbreuk op hun privacy en vermindering van hun woongenot en van de ruimtelijke kwaliteit.

2.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO leidt de Raad onder meer af dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, die de verwerende partij, voor zover noodzakelijk of relevant voor de aanvraag, moet onderzoeken.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt over een discretionaire bevoegdheid, zodat de Raad zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats mag of kan stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en moet de Raad onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

3.

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing enerzijds zelf dat er "in de omgeving ... hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen voor(komen)", maar verwijst in de bestreden beslissing anderzijds naar een bewering van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout "dat in de omgeving sporadisch een tweewoonst voorkomt" en baseert zich daarvoor op een door dat college in 2004 verleende verkavelingswijziging, zonder echter te verduidelijken waar deze tweewoonst staat ten opzichte van het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij met deze motivering de aanvraag niet afdoende toetst aan een goede ruimtelijke ordening omdat de verwerende partij de "in de omgeving bestaande toestand" niet kan beoordelen zonder duidelijke lokalisatie van deze verkavelingswijziging.

4.

Met betrekking tot de beoordeling van de verwerende partij in verband met de in de verkavelingsvoorschriften bepaalde hoogte van de halfopen bebouwing oordeelt de Raad dat de verwerende partij, door zich te beperken tot het stellen dat er geen verlies is aan ruimtelijke kwaliteit, de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening niet afdoende toetst.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij alleen rekening houdt met de mogelijke invloed op de privacy (zonder dit verder te verduidelijken), maar niet deze hoogte onderzoekt in functie van de in de omgeving bestaande toestand.

In de bestreden beslissing ontbreekt elke beschrijving van de woningen in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, terwijl de verwerende partij bij de beschrijving van de in de omgeving bestaande toestand zelf stelt dat de kroonlijsthoogte van 6 meter (en de hieruit volgende 3 bouwlagen) niet voorkomt in de straat, waar het perceel gelegen is, waarop de aanvraag betrekking heeft.

Toch beslist de verwerende partij dat “door deze hogere bouwhoogte de privacy van de aanpalende eigendommen niet in het gedrang (wordt) gebracht” en dat er hierdoor “geen aanleiding (is) tot verlies aan ruimtelijke kwaliteit”, terwijl er zowel in de bezwaarschriften als in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op gewezen wordt dat de vergunning van de aanvraag zal leiden tot het enige gebouw met een volwaardige verdieping in de straat, waarin het perceel gelegen is, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

5.

De tussenkomenende partij verwijst in haar uiteenzetting wel naar een achterliggend perceel in een nabijgelegen straat om aan te tonen dat de door de bestreden beslissing vergunde kroonlijsthoogte niet vreemd is aan de omgeving, maar de Raad vindt hierover niets terug in de bestreden beslissing.

Uit al hetgeen voorafgaat blijkt dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

Het tweede middel is dan ook gegrond.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna DIWB), artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in voornoemd artikel 8, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij bij de beoordeling van de verkavelingsaanvraag de watertoets niet afdoende heeft uitgevoerd.

De verzoekende partijen stellen dat uit artikel 8 van het DIWB kan afgeleid worden dat de overheid de vergunning moet weigeren of gepaste voorwaarden moet opleggen wanneer er sprake is van schadelijke effecten.

Alleen wanneer dat niet mogelijk is, moet het schadelijk effect hersteld of gecompenseerd worden.

Verder stellen de verzoekende partijen dat wanneer uit het onderzoek van mogelijke schadelijke effecten blijkt dat deze te verwachten zijn, de overheid de aanvraag moet beoordelen aan de hand van de in het besluit van 20 juli 2006 opgenomen beoordelingsschema's.

Wanneer de overheid deze expertise niet heeft, moet zij hiervoor advies vragen bij de bevoegde instanties, maar dat is volgens de verzoekende partijen niet gebeurd.

Tot slot stellen de verzoekende partijen nog dat het niet de bedoeling kan zijn van deze regelgeving dat de compenserende maatregelen worden verschoven naar de beslissing over de stedenbouwkundige aanvraag. Ook voor de aanvraag van een verkavelingsvergunning geldt, volgens de verzoekende partijen, een degelijke watertoets, omdat deze preventief kan onderzoeken of de verkaveling schadelijke effecten genereert.

2.

De tussenkommende partij stelt dat dit middel louter formalistisch is.

Volgens de tussenkommende partij is het perceel, waarvoor de verwerende partij de bestreden verkavelingsvergunning verleent, gelegen in niet-overstromingsgevoelig gebied en is er bijgevolg geen schadelijk effect op de waterhuishouding.

Het is daarnaast, volgens de tussenkommende partij, ook toegelaten en wettig dat een verkavelingsplan enige flexibiliteit toont en tot slot stelt de verzoekende partij nog dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de watertoets niet afdoende zou zijn.

#### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 8 §1, eerste lid van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna afgekort DIWB), bepaalt:

“ ...

*De overheid die moet beslissen over een vergunning, plan of programma als vermeld in §5, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.*

...”

Artikel 8, §2, tweede lid DIWB bepaalt dat de beslissing, die de overheid neemt in het kader van §1, gemotiveerd moet zijn, waarbij in elk geval rekening wordt gehouden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

Artikel 3, §2, 17° DIWB definieert het schadelijk effect als “*ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte gebouwen en infrastructuur, gelegen buiten afgebakende overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen*”.

Artikel 8, §5 van het DIWB bepaalt uitdrukkelijk dat een verkavelingsvergunning in ieder geval onderworpen wordt aan de watertoets.

Uit het geheel van deze bepalingen volgt dat een beslissing van een overheid, die een vergunning verleent, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets is uitgevoerd.

Bij de beoordeling van de aanvraag moet de verwerende partij onderzoeken of de gevraagde verkavelingsvergunning een “schadelijk effect” kan veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB.

De verwerende partij vermeldt in haar beoordeling met betrekking tot de watertoets:

“ ...

*De voorliggende verkaveling voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verharden van een gedeelte van de percelen, zodat daarbij rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient in latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen te worden gecompenseerd.*

... ”

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij weliswaar vaststelt dat er rekening moet worden gehouden met een mogelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding door de toename van de verharde oppervlakte, maar het compenseren van dit effect overlaat aan “latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen”.

De Raad oordeelt dat de watertoets in de bestreden beslissing niet afdoende is.

Immers, wanneer blijkt dat er ingevolge een verkavelingsvergunning schadelijke effecten kunnen ontstaan, zoals bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB, kan de vergunningsverlenende overheid er niet aan verzaken om een gepaste maatregel op te leggen.

De verwerende partij kan er zich derhalve niet toe beperken de waterproblematiek door te schuiven naar de vergunningsverlenende overheid die moet beslissen over latere aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning.

Het derde middel is dan ook in de aangeven mate gegrond.

#### **D. Vierde middel**

De Raad onderzoekt het vierde middel niet, omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 september 2011, waarbij aan de tussenkomende partij een vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een perceel in twee kavels voor halfopen bebouwing op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een termijn van 3 maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS,            voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN,      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Ingrid VAN AKEN

Eddy STORMS