

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0063 van 17 februari 2015
in de zaak 1213/0437/A/4/0406

In zake:

1. de heer **Robert RAEYMAEKERS**
2. mevrouw **Christiana MARTENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 1 maart 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 20 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de THV DE GROOT-DE BACKER, (hierna : “de aanvrager”), tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grobbendonk van 15 oktober 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verkavelen van een terrein in drie loten, waarvan twee loten bestemd worden voor halfopen bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Grobbendonk, Eikenlei 52 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 109k3 en 109d3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 oktober 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter THOMAES die verschijnt voor de verzoekende partijen, is gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

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

III. FEITEN

Op 18 juli 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een terrein in drie loten, waarbij twee loten worden bestemd voor halfopen bebouwing.

Volgens de motivatienota gevoegd bij de aanvraag beoogt het project het creëren van twee loten voor halfopen bebouwing. Deze twee loten situeren zich aan de straatzijde. Een strook aan de linkerkant en het achterliggend gedeelte van het terrein vormen het derde lot. Het bouwplan vermeldt op het derde lot "later te verkavelen perceel".

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan 'Herentals-Mol', gelegen in woongebied.

De percelen zijn 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 juli 2012 tot en met 29 augustus 2012, worden negen bezwaarschriften, waaronder twee door de verzoekende partijen, ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grobbendonk verleent op 10 september 2012 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

" ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening gebeurt op basis van volgende criteria, opgesomd in artikel 4.3.1, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- functionele inpasbaarheid

De verkaveling voorziet in 2 loten voor halfopen bebouwing met als hoofdfunctie 'wonen'. Een ondergeschikte functie als kantoor, dienstverlening is mogelijk. Dit past binnen de omgeving waar wonen de hoofdfunctie is.

- mobiliteitsaspect

Het mobiliteitsaspect is verwaarloosbaar. Het betreft 2 nieuwe kavels langs een uitgeruste weg.

- schaal

De kavels zijn kleiner en de bebouwing compacter dan de traditionele vrijstaande bebouwingen in de omgeving. Er is echter een 'tendens' voor kleinere en compactere

bebouwing. Een traditionele kavel zoals in de voorbije decennia van gemiddeld 1000m² met een open bebouwing is niet langer de norm. Halfopen, gesloten bebouwing en andere concepten doen hun intrede. Twee halfopen bebouwingen passen perfect binnen een omgeving van vrijstaande woningen.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid:

Zie schaal

- visueel-vormelijke aspecten

De verkaveling voorziet in 2 halfopen grondgebonden ééngezinswoningen met een kroonlijsthoogte van 6,5 m en een hellend dak en een bouwdiepte van 13 m. Dat zijn de gangbare afmetingen qua bouwdiepte en -hoogte.

- cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing

- bodemreliëf

Het reliëf van het perceel wordt niet gewijzigd.

- hinderaspecten; gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Niet van toepassing.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en is aanvaardbaar.

...

Besluit

Artikel 1: Voorwaardelijk gunstig advies te verlenen aan de aanvraag tot verkavelingsvergunning 2012/00006 door THV De Groot - De Becker voor het verkavelen van een perceel gelegen Eikenlei 52 te 2280 Grobbendonk, 1^e afdeling, sectie B, 109/D/3 en 109/K/3, mits volgende voorwaarden:

- de woning in het later te verkavelen gedeelte mag gesloopt worden.*
- de bomen op het later te verkavelen gedeelte moeten behouden blijven, tenzij een afzonderlijke vergunning voor het kappen van deze bomen bekomen wordt.*
- het later te verkavelen gedeelte (lot 3) wordt uitgesloten uit de verkaveling.*
- de verkavelingsvoorschriften aan te passen zoals in rood aangegeven.*

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich daarbij aan in zijn advies van 2 oktober 2012.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grobbendonk weigert op 15 oktober 2012 een verkavelingsvergunning aan de aanvrager op grond van de overweging dat “de verkaveling (...) de goede plaatselijke ordening in het gedrang (brengt)”.

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 20 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 december 2012 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De aanvraag voorziet het verkavelen van een deel van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing. De omgeving wordt gekenmerkt door traditionele verkavelingen bestaande uit vrijstaande eengezinswoningen op relatief grote percelen. Rechts naast het te verkavelen perceel bevinden zich enkele oudere woningen op smalle percelen.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat voorliggende aanvraag geen rekening houdt met de **bestaande directe omgeving**. Zo voorziet de verkaveling het oprichten van 2 gekoppelde woningen (tegen elkaar) terwijl op de rechter perceelsgrens een woning staat (vergunning van '81) die op deze perceelsgrens een wachtgevel heeft staan. Door de voorgestelde verkaveling zal er nooit tegen deze blinde muur gebouwd worden. Het bestendigen van een blinde wachtgevel van een vrij recente woning in goede staat is onaanvaardbaar vanuit ruimtelijk oogpunt.

Het ingediende bezwaar bevestigt dat de woning Eikenlei nr. 50 niet op korte termijn zal verdwijnen. Het kan niet zijn dat door het goedkeuren van huidige verkaveling de bouwmogelijkheden op het aanpalende perceel beperkt worden. Het ontwerp dient rekening te houden met de bestaande vergunde toestand van de directe omgeving.

Links naast de 2 kavels, wordt een **doorgang** voorzien. Dit alles wijst erop dat men het overige gedeelte van het perceel naar de toekomst toe verder wil verkavelen. De vraag dient gesteld of dit wenselijk is. Het betreft immers een omgeving die gekenmerkt wordt door diepe percelen. Het ontwikkelen van deze percelen is niet evident. Het betreft immers geen binnengebied, zoals door de aanvragers gemeld. Het betreft gewoon een diep perceel.

De eerder ingediende ontwerpen gaan ervan uit dat de aansluitende eigenaars eventueel ook hun percelen willen opdelen. Van dit principe mag niet uitgegaan worden. Er zullen immers ook een groot aantal eigenaars zijn, die juist hier zijn komen wonen, net omwille van de ruime percelen die de nodige rust en privacy met zich meebrengt.

Het creëren van een 'doorgang' van 10m00 breed naar het achterliggende perceel is niet aanvaardbaar vanuit ruimtelijke oogpunt. De plannen geven immers aan dat de achterliggende woning afgebroken zal worden, hiervoor is de doorgang dus niet noodzakelijk. Bovendien is het niet duidelijk of een verder ontwikkeling van het perceel wenselijk en aanvaardbaar is vanuit ruimtelijk oogpunt.

De 'doorgang' kan later, wanneer zou blijken dat het perceel niet in aanmerking komt om verder ontwikkeld te worden, niet meer bebouwd worden, gelet op de beperkte breedte en de aanwezige erfdienstbaarheid op dit stuk (ca. 3m00). Links van deze doorgang staat immers een vrijstaande woning en links bevindt zich een gekoppelde bebouwing. 7m00 is onvoldoende om een vrijstaande woning (enige bouwmogelijkheid) op te richten.

Zoals hiervoor reeds aangegeven is het onduidelijk of het overige deel van het perceel ontwikkeld zal worden. In het verleden heeft de gemeenteraad immers al verschillende malen het wegtracé geweigerd. Bovendien dient zich de vraag gesteld te worden of het wenselijk is dit perceel verder te ontwikkelen. Het betreft immers geen binnengebied maar een diep perceel, hetgeen eigen is in deze omgeving.

De voorziene kavels zijn bovendien erg compact (357m² en 315m²) in vergelijking met de bestaande percelen in de omgeving. Het contrast is te groot om aanvaardbaar te zijn.

Besluit: Het voorliggend verkavelingsontwerp is onaanvaardbaar vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de bestaande vergunde toestand. Zo wordt de wachtgevel van de woning nr. 50 genegeerd door de aanvrager en wordt een doorgang gecreëerd waarvan niet zeker is of ze naar de toekomst

toe nodig zal zijn (afbraak bestaande woning + onduidelijkheid over ontwikkeling van overige deel van het perceel).

...

De verwerende partij beslist op 20 december 2012 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen overeenkomstig de bijgebrachte plannen en de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3. Omschrijving en historie van de aanvraag:

Het betreft een aanvraag voor het verkavelen van een gedeelte van een perceel, gelegen Eikenlei 52. Er worden twee loten gecreëerd, bestemd voor halfopen eengezinswoningen. Naast de 2 loten wordt aan de rechterzijde een zone opengelaten voor een mogelijke toekomstige ontsluiting van het achterliggende binnengebied.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is bezwaard met een erfdienstbaarheid. Deze ligt op het later te ontwikkelen gedeelte en blijft dus momenteel behouden.

Historiek:

Voor het perceel werden al 3 aanvragen ingediend, telkens voor het volledige perceel en met de aanleg van een nieuwe wegenis. Na 3 maal ongunstig advies over de nieuwe weg, werd de aanvraag telkens ingetrokken.

8. Openbaar onderzoek:

*De aanvraag werd openbaar gemaakt van 30 juli 2012 t.e.m. 29 augustus.
Er werden 9 bezwaarschriften ingediend.*

Samenvatting van de bezwaren:

- In het dossier ontbreekt een verduidelijking hoe de rest van het terrein in de toekomst kan ontwikkeld worden.*
- Het huidige ontwerp omvat slechts een gedeelte van de vorige verkavelingsontwerpen. Dit is louter om procedurele redenen en om een gedeeltelijke vergunning te bekomen en alzo een verdere ontwikkeling op die basis af te dwingen. Het is een vorm van sluimerende besluitvorming,*
- Het huidige ontwerp beoogt het opdelen van een groter geheel om te ontsnappen aan de verplichtingen inzake het Decreet Grond- en Pandenbeleid.*
- De voorziene ontsluiting is onvoldoende breed. De rooilijn, moet op 5m00 van de gevel van woning nr. 58 gelegd worden.*
- De verkaveling gaat uit van een latere herordening van het oostelijk aangrenzende kavels. Dit uitgangspunt is niet realistisch want de linkergevel van woning nr. 50 is een wachtgevel waar tegenaan gebouwd moet worden en de woningen zijn nog in te goeie staat om op korte termijn herbouwd te worden.*
- De verkavelingsvoorschriften verplichten om een autostaanplaats op te nemen in het hoofdgebouw waardoor de netto grondoppervlakte onrealistisch klein wordt en niet in de omgeving past.*
- In de motivatienota staat dat het ontwerp qua vorm en grootte aansluit bij de overige kavels aan de Eikenlei en omgeving. Dit is niet correct. In de ruime omgeving komt geen halfopen bebouwing voor, noch kleine kavels. De*

bebouwing van 2 halfopen bebouwingen past niet in de omgeving en is hetzelfde als een appartementsblok, zijnde 11m hoog op 13m diep met dakterrassen achteraan.

- *De perceelsafmetingen en -grenzen kloppen niet met de kadastrale gegevens en notariële akten.*

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

9. Beoordeling:

1. Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

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

De aanvraag voorziet het verkavelen van een deel van een perceel in 2 loten bestemd voor halfopen bebouwing. De omgeving wordt gekenmerkt door traditionele verkavelingen bestaande uit vrijstaande eengezinswoningen op relatief grote percelen. Rechts naast het te verkavelen perceel bevinden zich enkele oudere woningen op smalle percelen.

In een bezwaarschrift wordt aangehaald dat de aanvraag slechts een gedeelte van de vorige ontwerpverkavelingen omvat. Voorliggende aanvraag is beperkt tot 2 loten. De goedkeuring van deze verkaveling geeft geen garantie voor de latere ontwikkelingsmogelijkheden van het achterliggende binnengebied. Door ruimte te voorzien voor een eventuele latere ontsluiting wordt de ontwikkeling hiervan niet gehypothekeerd.

De verkavelingsvoorschriften voorzien dat er geparkeerd moet worden op het eigen terrein, zodat de parkeerdruk niet op het openbaar domein wordt afgewenteld.

Het perceel is kleiner dan 5,000m², het grond- en pandendecreet is bijgevolg niet van toepassing. Bovendien stelt het ontwikkelen in fasen de aanvraag niet vrij van de toepassing van het grond- en pandendecreet.

De kavels hebben een oppervlakte van 315m² en 357m². Deze perceelsgrootte past binnen het huidig stedenbouwkundig beleid. De voorziene afmetingen zijn gangbaar, nl. een kroonlijsthoogte 6m50 met een hellend dak (zodat de nok maximum 11m00 hoog is). De bouwdiepte bedraagt 13m00. De woningen hebben elk een eigen tuin, zodat er weinig noodzaak is aan dakterrassen.

Het perceel is bezwaard met een erfdienstbaarheid. Deze blijft behouden in voorliggende aanvraag. Bijkomend kan gesteld worden een vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen,

op voorwaarde dat de adviezen/ramingen van de nutsmaatschappijen (Iveka, Pidpa, Infrac en Telenet) strikt nageleefd worden.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits naleving van de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften.

De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 6 december 2012, zoals blijkt uit bovenstaande motivering.

BESLUIT:

Artikel 1 - Het beroep van THV De Groot-De Backer, vergunningsaanvrager, tegen het besluit van 15 oktober 2012 van het college van burgemeester en schepenen van Grobbendonk, waarbij de vergunning tot een verkaveling wordt geweigerd, op een terrein, gelegen Eikenlei 50, afdeling 1, sectie B, nrs. 109 K 3, 109 D 3, wordt ingewilligd.

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de bijgebrachte plannen en de bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften, mits naleving van volgende voorwaarden:

- Het advies van Telenet dd. 09.08.2012 dienst strikt nageleefd te worden.*
- Het advies van Pidpa dd. 02.08.2012 dient strikt nageleefd te worden.*
- Het advies van Eandis dd. 08.08.2012 dient strikt nageleefd te worden.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging- Tweede middel

Standpunten van de partijen

In het tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, § 1, 1°, a en b VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

31. Middels het bestreden besluit wordt een verkavelingsvergunning verleend die geen rekening houdt met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand doch enkel op maat gesneden is van de reeds jarenlang door THV De Groot – De Backer beoogde verkaveling.

32. Middels het bestreden besluit wordt immers een verkavelingsvergunning verleend voor het afbreken van de bestaande woning op perceel 109/D/3 en het oprichten in een eerste fase van 2 half-open bebouwingen. Aan de linkerzijde van het perceel 109/D/3 wordt een zone vrijgelaten met een breedte van 10 m voor “een mogelijk toekomstige ontsluiting van het achtergelegen binnengebied”.

...

Zoals door de PSA mooi wordt samengevat zullen door de realisatie van de voorliggende verkavelingsvergunning twee gekoppelde woningen worden gebouwd die niet aansluiten bij de bestaande bebouwing van nr. 50 die paalt aan deze van eerste verzoekende partij. De wachtgevel van nr. 50 blijft hierdoor voor altijd gestand. Ook aan de andere (linker)zijde van de te bouwen twee woningen wordt een zone van 10 m voorzien i.f.v. de aanleg van een ontsluitingsweg voor de achterliggende verkaveling. Aangezien hieromtrent op heden geen enkele zekerheid bestaat, is de kans vrij reëel dat d.m.v. de voorliggende verkavelingsvergunning een nutteloze restzone wordt gecreëerd. De Gemeente Grobbendonk heeft immers reeds driemaal een verkavelingsaanvraag ongunstig geadviseerd voor wat betreft het achterliggende perceel. Bovendien is deze restzone te smal voor het oprichten van een individuele woning indien de achterliggende verkaveling niet mag gerealiseerd worden. Op dit restperceel ligt immers een erfdienstbaarheid van doorgang naar de woning van o.a. tweede verzoekende partij.

34. Op onderstaande foto's wordt een beeld geschetst van de bestaande toestand, bekeken langs beide kanten. De woning met nr. 52 is duidelijk een recent gerenoveerde woning met een wachtgevel. Voor de rest blijkt duidelijk dat de aanwezige woningen een nokhoogte hebben van maximaal 6 à 7 m.

...

De middels het bestreden besluit toegestane bebouwing neemt de vorm aan van een meergezinswoning met een nokhoogte van 11 en een volwaardige derde bouwlaag met dakterrassen. Deze halfopen bebouwing sluit absoluut niet aan bij de aanpalende bebouwing en laat niet toe dat in de tussenliggende ruimte nog enige bebouwing tot stand komt. **Visueel-vormelijk**, qua **bouwdichtheid** en qua **functionele inpasbaarheid** wordt op deze site, gelegen naast de percelen van verzoekende partijen, op ernstige wijze afbreuk gedaan aan het uitzicht van **de bestaande woonwijk**.

Het zou vanuit ruimtelijk oogpunt veel logischer zijn om op de percelen 109/D/3 en 109/K/3 drie (i.p.v. nu twee) eengezinswoningen met een nokhoogte van 6 à 7 m te plaatsen die aansluiten bij nr. 50. Verzoekende partijen zouden zich hier principieel niet tegen verzetten. Het betreft immers een perceel gelegen in woongebied en langs een voldoende uitgeruste weg.

De huidige verkavelingsvergunning creëert echter aan de rechterzijde een onverenigbaarheid met de bestaande bebouwing waarvan er bovendien geen sprake is om deze woningen op korte, middellange of lange termijn te verbouwen tot gekoppelde halfopen bebouwingen met een nokhoogte van 11 m.

35. De voorliggende verkavelingsvergunning creëert aan de linkerzijde dan weer een restperceel van 10 m breed in functie van een achterliggende verkaveling waarvan de ontwikkeling uiterst onzeker is. Indien deze verkaveling niet kan worden gerealiseerd, hetgeen aannemelijker is dan dat ze wel kan worden gerealiseerd, blijft een perceel over dat te smal is om met een eengezinswoning te kunnen vullen ingevolge de bestaande erfdienstbaarheid van doorgang.

36. In het bestreden besluit wordt door de Deputatie rond deze essentiële problematiek heen gefietst.

(...)

Omtrent de onverenigbaarheid van de verkavelingsaanvraag met de rechtsaanpalende woningen wordt weliswaar gewezen op “enkele oudere woningen op smalle percelen”, doch wordt ondanks de bezwaren en het verslag van de PSA ter zake, niets vermeld inzake de impact op deze bestaande woningen.

Omtrent de ruimte die wordt voorzien voor de ontsluitingsweg aan de linkerzijde wordt tegelijkertijd warm en koud geblazen. Over het gevaar dat deze strook van tien meter een nutteloos restperceel dreigt te worden, wordt ondanks de bezwaren en het verslag van de PSA ter zake, opnieuw niets vermeld in het bestreden besluit.

...

In het bestreden besluit maakte verwerende partij geen, minstens geen afdoende, afweging van de haar gekende problematiek van de inpasbaarheid van het project in haar onmiddellijke omgeving. Noch inzake de **functionele inpasbaarheid** van de te ontwikkelen kavels, noch inzake **de schaal** van de bebouwing die middels de verkavelingsplannen kan worden voorzien, noch inzake het **ruimtegebruik** en de **bouwdichtheid** langs zowel de linker- als de rechterzijde. Tenslotte kan ook bezwaarlijk worden weerhouden dat werd rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De stelling dat “de voorziene afmetingen gangbaar zijn” is duidelijk niet gebeurd op basis van een plaatsbezoek...

Inzake de beoordeling van de in de **omgeving bestaande toestand** oordeelde Uw Raad reeds eerder dat hiermee dient te worden rekening gehouden: (...)

38. Op basis van voorgaande uiteenzetting blijkt dat in tegenspraak met **art. 19 uit het KB van 28 december 1972** een verkavelingsvergunning werd verleend in strijd met de goede plaatselijke ordening.

39. Ook **art. 1.1.4 VCRO** werd geschonden in die zin dat bezwaarlijk kan worden verdedigd dat deze bepaling inhoudelijk werd nageleefd. Een duurzame ruimtelijke ontwikkeling is immers gericht op ruimtelijke optimalisatie waarbij geen nutteloze bouwgrond wordt gecreëerd en de nieuwe bebouwing zich zo veel als mogelijk integreert in de bestaande bebouwing. De strategische belangen van THV De Groot-De Backer werden niet op een evenwichtige wijze afgewogen t.a.v. de ruimtelijke belangen van verzoekende partijen als omwonenden en de ruimtelijke ordening in het algemeen.

40. **Ook art. 4.3.1 § 2 VCRO** werd geschonden aangezien de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening in het bestreden besluit niet (afdoende) werd beoordeeld met inachtneming van de zonet besproken aandachtspunten en criteria.

Hoewel verwerende partij zich terdege bewust was van de bezwaren van zowel verzoekende partijen als de PSA, werd deze problematiek niet beoordeeld.

41. Ook volgende bepalingen werden geschonden.

De **wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen** bepaalt dat de motivering afdoende moet zijn. Deze wetgeving bevat een verwevenheid van de materiële en formele motivering.

Hoewel verwerende partij zich terdege bewust was van de bezwaren van zowel verzoekende partij als de PSA, werd deze problematiek en de uiteindelijke keuze van de

Deputatie zoals zonet toegelicht niet, minstens niet afdoende, gemotiveerd in het bestreden besluit.

Waarom werd geen rekening gehouden met de hoogte en diepte van de bestaande bebouwing? Waarom wordt ten aanzien van de rechtsaanpalende woningen een nutteloze tussenruimte met wachtgevels gecreëerd? Waarom wordt een strook van 10 meter gecreëerd die zonder achterliggende verkaveling een nutteloos stuk grond wordt? Op geen van deze essentiële bezwaren heeft de Deputatie menen te moeten ingaan.

*Ook het **zorgvuldigheidsbeginsel** werd geschonden. De Deputatie heeft bij de opmaak van het bestreden besluit, i.t.t. haar PSA, niet alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard en alle betrokken belangen zorgvuldig beoordeeld en afgewogen, **zodat particuliere belangen niet nodeloos worden geschaad**. Wanneer de PSA uitdrukkelijk wijst op de problematiek van de links- en rechtsaanpalende onmiddellijke omgeving kan bezwaarlijk als zorgvuldig worden beoordeeld dat de Deputatie hieromtrent in haar beoordeling niets nuttigs vermeld.*

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het aangevraagde betreft, volgens de overwegingen in de bestreden beslissing, het verkavelen van een perceelsdeel in twee loten voor halfopen bebouwing, waarbij aan de rechterzijde een zone met een te behouden erfdiensbaarheid wordt behouden voor een mogelijke ontsluiting van het achterliggend restperceel.

2.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt 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;

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan 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 bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met in de omgeving bestaande toestand.

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

wettigheidstoezicht is hij wel 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 in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningsverlenende overheid duidelijk en op afdoende wijze de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van de bestreden beslissing moet en kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

4.

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zoals aangehaald in de feiten uiteenzetting, worden meerdere redenen opgesomd om het aangevraagde niet verenigbaar te achten met een goede ruimtelijke ordening, onder meer:

- de aanvraag houdt geen rekening met de wachtgevel op de rechter perceelsgrens waar een vergunde woning met wachtgevel staat; het bestendigen van een blinde wachtgevel van een vrij recente woning in goede staat is onaanvaardbaar vanuit ruimtelijk oogpunt;
- het creëren van een 'doorgang' van 10,00 meter breed naar het achterliggende perceel is niet aanvaardbaar vanuit ruimtelijk oogpunt; het is niet duidelijk of een verdere ontwikkeling van het perceel wenselijk en aanvaardbaar is vanuit ruimtelijk oogpunt; de 'doorgang' is te smal om bebouwd te worden indien zou blijken dat het perceel niet in aanmerking komt om verder ontwikkeld te worden;
- het is onduidelijk of het resterende deel van het perceel ontwikkeld kan worden; de gemeenteraad heeft het wegtracé verschillende malen geweigerd; het betreft geen binnengebied, maar een diep perceel;
- de voorziene kavels zijn erg compact (357m² en 315m²) in vergelijking met de bestaande percelen in de omgeving, waardoor het contrast te groot is om aanvaardbaar te zijn.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat deze aspecten ook door de verzoekende partijen in hun bezwaarschriften, ingediend tijdens het openbaar onderzoek, als grieven werden aangevoerd.

Het blijkt derhalve dat verschillende ongunstige aspecten van goede ruimtelijke ordening onder de aandacht werden gebracht van de verwerende partij, waarbij de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een aantal van deze aspecten ongunstig heeft beoordeeld en tot de conclusie komt dat het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt, in het licht van de voorgaande gegevens, een niet evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

5.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij enige aandacht heeft besteed aan de bestaande wachtgevel op de rechter perceelsgrens. Daar waar sprake is van een vrij recente woning met een wachtgevel op de rechter perceelsgrens in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, hetgeen bevestigd wordt door de stukken van het dossier, beperkt de verwerende partij zich louter tot het poneren dat zich “enkele oudere woningen bevinden” aan de rechterzijde van het te verkavelen perceel.

De verwerende partij laat ook de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aangaande de ontwikkeling van het resterend gedeelte van het perceel – lot 3 van de verkavelingsaanvraag – buiten beschouwing. De beoordeling in het verslag komt er op neer dat een verdere ontwikkeling van het resterend deel van het perceel onzeker is, waarbij wordt aangegeven wat desgevallend het lot is van de “doorgang” die in de aanvraag wordt voorzien, hetgeen ruimtelijk als niet aanvaardbaar wordt beschouwd. De verwerende partij spreekt dit niet tegen, maar stelt enkel dat door een doorgang te voorzien een eventuele latere ontsluiting niet wordt gehypothekeerd.

De loutere bewering dat de perceelsgrootte van de voorziene kavels “past binnen het huidig stedenbouwkundig beleid”, kan evenmin als een afdoende motief worden beschouwd om af te wijken van het standpunt in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het contrast met de percelen in de omgeving te groot is om aanvaardbaar te kunnen zijn.

Bovendien moet vastgesteld worden dat de stedenbouwkundige voorschriften zoals voorzien in de aanvraag – die geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven – en die onder meer betrekking hebben op de bouwhoogte, in de bestreden beslissing niet worden getoetst aan de in de omgeving bestaande toestand. Bij het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening dient een vergunningverlenend bestuursorgaan rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand. De verwerende partij stelt enkel dat de in de aanvraag voorziene bouwhoogte een gangbare afmeting is.

6.

De conclusie van het voorgaande is dat de verwerende partij in het bestreden besluit, in het licht van de gegevens van de zaak, de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kennelijk onzorgvuldig heeft beoordeeld.

Het middel is in de hiervoor aangegeven mate gegrond.

VI. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO

1.

Artikel 4.8.2, derde lid VCRO bepaalt:

“Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:

1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;

2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;

3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”

2.

Uit de bespreking van het tweede middel blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onzorgvuldige wijze heeft beoordeeld.

Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO in acht te nemen, in het bijzonder dient zij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de in de omgeving bestaande toestand bij haar beoordeling te betrekken.

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 20 december 2012, waarbij aan de THV DE GROOT-DE BACKER een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden het verkavelen van een terrein in drie loten, waarvan twee loten bestemd voor halfopen bebouwing op de percelen gelegen te Grobbendonk, Eikenlei 52 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 109k3 en 109d3.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de THV DE GROOT-DE BACKER en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest. De verwerende partij moet hierbij handelen overeenkomstig het bevel op grond van artikel 4.8.2, derde lid VCRO.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 17 februari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ