

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0526 van 5 augustus 2014

in de zaken

1213/0513/A/2/0483

1213/0520/SA/2/0490

1213/0543/A/2/0511

1213/0544/A/2/0512

1213/0545/A/2/0513

1213/0546/A/2/0514

1213/0547/A/2/0515

1213/0548/A/2/0516

In zake:

1. het **college van burgemeester en schepenen** van de **gemeente BOECHOUT** (in de zaak met rolnummer 1213/0513/A/2/0483)

2. de **gemeente BOECHOUT**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen (in de zaak met rolnummer 1213/0520/SA/2/0490)

3. de heer **Alain GEENRITS** (in de zaak met rolnummer 1213/0543/A/2/0511)

4. de heer **Jan-Bart VERLINDEN** (in de zaak met rolnummer 1213/0544/A/2/0512)

5. de heer **Luc BONNEUX** (in de zaak met rolnummer 1213/0545/A/2/0513)

6. de heer **Hugo BEHIELS** (in de zaak met rolnummer 1213/0546/A/2/0514)

7. de heer **Kris LIESSE** (in de zaak met rolnummer 1213/0547/A/2/0515)

8. de heer **Alain COOLS** (in de zaak met rolnummer 1213/0548/A/2/0516)

bijgestaan en vertegenwoordigd door:

advocaten Griet CNUUDE en An VALCKENBORGH

kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 B101
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv **BOUWPROJECTEN COGGHE & CO** (in de zaken met rolnummer 1213/0545/A/2/0513, 1213/0513/A/2/0483 en 1213/0520/SA/2/0490)

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Floris SEBREGHTS en Olivier VERHULST
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met aangetekende brieven van 11 april 2013 (van de eerste en tweede verzoekende partij) en van 16 april 2013 (van de derde tot en met de achtste verzoekende partij), strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 21 februari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout van 12 november 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van grond in zes percelen voor halfopen bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2530 Boechout, Hellestraat 32 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 213W, 212B, 213C2 en 211C.

II. SAMENVOEGING VAN BEROEPEN

Artikel 10 van het Besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) bepaalt het volgende in verband met het samenvoegen van beroepen:

“Beroepen kunnen samengevoegd worden als ze onderling zo nauw verbonden zijn dat het wenselijk is om er met eenzelfde arrest uitspraak over te doen.

Het staat de kamer waar de beroepen aanhangig zijn, vrij om daarover te beslissen.

Als de beroepen aanhangig zijn bij verschillende kamers, kan de voorzitter bij beschikking de kamer aanwijzen die de samengevoegde beroepen zal behandelen.”

De Raad stelt vast dat de beroepen uitgaan van zes omwonenden van de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en van het college van burgemeester en schepenen en van de gemeente zelf. Aangezien de middelen van al deze beroepen (woordelijk) dezelfde argumentatie bevatten en de rechtsvorderingen zeer nauw met elkaar verbonden zijn, is het wenselijk en aangewezen de beroepen samen te behandelen en te berechten.

De Raad beslist dan ook om deze beroepen samen te voegen zodat er met eenzelfde arrest uitspraak over kan gedaan worden.

III. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met het arrest van 1 oktober 2013 met nummer S/2013/0229 heeft de Raad de vordering van de tweede verzoekende partij tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

Het schorsingsarrest van 1 oktober 2013 met nummer S/2013/0229 is aan de tweede verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 9 oktober 2013.

De tweede verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 16 oktober 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd in de zaak met rolnummer 1213/0513/A/2/0483. Alleen de vijfde verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van dinsdag 17 juni 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Griet CNUDE die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Olivier VERHULST die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen 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 het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

IV. TUSSENKOMST

De nv BOUWPROJECTEN COGGHE & CO verzoekt met een aangetekende brief van 11 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen in de zaken met rolnummer 1213/0545/A/2/0513, 1213/0513/A/2/0483 en 1213/0520/SA/2/0490.

De voorzitter van de derde kamer heeft met beschikkingen van 24 juni 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De verzoeken tot tussenkomst werden tijdig ingediend en de verschuldigde rolrechten werden tijdig gestort.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partij de aanvrager van de vergunning is en een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden heeft neergelegd. De tussenkomende partij beschikt over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk in de zaken met rolnummer 1213/0545/A/2/0513, 1213/0513/A/2/0483 en 1213/0520/SA/2/0490.

V. FEITEN

1.

Op 17 november 2011 verleent de verwerende partij in graad van administratief beroep aan de huidige tussenkomende partij een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van grond in zes loten voor halfopen bebouwing waarbij werd voorzien in grondafstand.

Tegen deze beslissing stellen de huidige verzoekende partijen beroep in bij de Raad. Tijdens de procedure laat de huidige tussenkomende partij weten dat zij verzaakt aan de verleende verkavelingsvergunning van 17 november 2011, waarna de Raad met het arrest van 30 april 2013 met nummer A/2013/0181 deze verkavelingsvergunning omwille van de duidelijkheid in het rechtsverkeer vernietigt en de andere beroepen onontvankelijk verklaart wegens gebrek aan voorwerp.

2.

Op 29 juni 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de eerste verzoekende partij een nieuwe aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van een goed in 6 loten bestemd voor gekoppelde bebouwing”*.

Op de percelen situeert zich de hoeve ‘Arckenhove’, die opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Na de sloop van de hoeve voorzien de verkavelingsvoorschriften in de bouw van zes woningen in halfopen bebouwing (per twee gekoppeld) met twee bouwlagen en een schuin dak en een gabariet van 17m-13m-9m. De vier middelste woningen hebben elk een garage, die gekoppeld wordt opgericht.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’ gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan *“Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen”*, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 19 juni 2009.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 augustus 2012 tot en met 6 september 2012, worden 14 bezwaarschriften ingediend, onder meer door de derde tot en met de achtste verzoekende partij.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed verleent op 6 september 2012 een ongunstig advies:

“ ...

De aanvraag betreft de sloop van een gebouw of gebouwencomplex dat is opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het bouwkundig erfgoed en er als volgt wordt in omschreven:...

In ons advies van 15/07/2011 brachten wij reeds ongunstig advies uit over de slooppaanvraag.

Bijgevoegd studiedossier geeft ons geen argumenten om ons ongunstig advies van 15/07/2011 te herzien. Ook vroeg 19^{de} eeuwse hoeves zijn relatief zeldzaam en daarom zeker behoudenswaardig. Uit de foto's blijkt zeker dat de dakconstructie en de ruwbouwelementen in hun geheel afdoende stevig zijn. Uit de foto's blijkt ook dat de hoeve nog zéér authentiek is en dat de aangehaalde schadebeelden niet van die aard zijn dat de gebouwen onherstelbaar blijken.

De plek bezit een grote historische waarde waarbij de foto's aantonen dat de hoeve zelfs waarschijnlijk een oudere kern bevat dan het vooropgestelde vierde kwart van de 18^{de} of het eerste kwart van de 19^{de} eeuw.

Gelet op de bovenstaande argumenten zijn wij van oordeel dat dit goed voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Door de sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan.

Wij adviseren deze aanvraag tot sloop bijgevolg ongunstig en behouden wij ons vroeger advies. Wij zijn van mening dat dit een bebouwd perceel betreft met historische waarde. Met het slopen van de bebouwing en verkavelen van dit perceel verdwijnt de afleesbaarheid van deze site volledig. Om deze reden pleiten wij voor een vernieuwing van deze hoeve met behoud en/of herbruik van de nog waardevolle elementen.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 5 november 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Wettelijke bepalingen

...

Door de aanvrager werd reeds eerder een aanvraag tot verkavelen ingediend met hetzelfde onderwerp als de huidige aanvraag. Op 22/08/2011 weigering van de verkavelingsvergunning door het college van burgemeester en schepenen. De Deputatie van de provincie Antwerpen heeft de aanvraag op 17/11/2011 in beroep vergund. Tegen deze vergunning werd beroep aangetekend bij de Raad voor vergunning betwisting door het gemeentebestuur en derden. De Raad heeft de vordering tot schorsing op 25/04/2012 verworpen. Over de vordering tot vernietiging werd nog geen uitspraak gedaan.

Aangezien de door de Deputatie verleende verkavelingsvergunning op heden niet geschorst is, is deze in uitvoering. Aangezien er geen twee verkaveling op eenzelfde perceel kunnen bestaan, is er een procedurefout gebeurd. Er is niet verzaakt of afgezien van de verkregen verkaveling (vergund door de Deputatie op dd. 17/11/2011)

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen- houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1 van de VCRO:

- *Functionele inpasbaarheid*

Het betreft een relatief groot terrein aan de rand van het centrum van Boechout in de wijk Schaliehoeve, waar een zekere verdichting van bebouwing vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar en zelfs aangewezen is. De invulling van het binnengebied kan beschouwd worden als een inbreidingsproject dat kadert in de doelstellingen van het hedendaags stedenbouwkundig beleid dat streeft naar een verdichting van het wonen in de woonkernen. Hierbij wordt een optimale benutting van de nog beschikbare ruimte in het woongebied beoogd. Een optimale benutting wordt bereikt door het voorzien van een voldoende hoge woondichtheid, weliswaar steeds met respect voor de specifieke kenmerken van het terrein en haar omgeving. In dit speciale geval kan er wel akkoord worden gegaan met een hoge verdichting maar niet met de uitwerking van het project.

- *Mobiliteit*

De aanvraag is gelegen aan de Hellestraat die uitkomt op de gewestweg Provinciesteenweg. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het bijkomend verkeer verwerkt kan worden op deze locatie.

- *Schaal*

Het inplanten van zes nieuwe woningen volgen het gabarit van de omgeving en overschrijden daarmee de schaal van de omgeving niet. Maar gelet op de bestaande situatie, de inplanting van de Arckenhoeve en diens tuin dient er naar schaal toe een minder klassieke invulling gegeven te worden aan de invulling van deze percelen. Gelet op de verdichting die vooropgesteld wordt kan op deze locatie een max. van zes wooneenheden worden ingeplant.

- *Ruimtegebruik en bouwdichtheid*

De totale oppervlakte van de verkaveling bedraagt circa 2967m². Er worden in totaal zes kavels voor eengezinswoningen voorzien, wat neerkomt op een dichtheid van ca. 23,5 woningen per/ha. Volgens het ruimtelijk beleidskader, de afbakening van het Stedelijk gebied Antwerpen wordt gestreefd naar een minimale invulling van 25 woningen/ha en max 100 woningen/ha. De dichtheid voldoet hieraan dus ruimschoots aan.

- *Visueel-vormelijke elementen*

De bebouwing op zich wordt voorzien met twee bouwlagen en een verdieping onder schuin dak. De percelen zijn gelijkend ingedeeld met een voortuin van ca 6m, ene strook voor hoofgebouw van max. 17m en een tuin van circa 20m. Het vooropgestelde gabarit is 17m op het gelijkvloers, 13m op de eerste verdieping en 9m voor het dak. De vier middelste huizen hebben een gekoppelde garage. Gelet op de bestaande toestand, gelijkvloers met schuin dak, en de inplanting van de hoeve kan er niet akkoord gegaan worden met een klassieke verkaveling op deze locatie. Het is visueel niet inpasbaar.

- *Cultuurhistorische aspecten*

Op het perceel in aanvraag is een woning ingeplant dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Hiervoor werd advies opgevraagd door de gemeente bij het Agentschap Onroerend Erfgoed, zij verleende ongunstig advies voor de verkaveling wegens de erfgoedwaarde van het perceel. De erfgoedwaarde van de hoeve op zich wordt niet in twijfel getrokken en het ongunstige advies voor de voorgestelde verkaveling wordt dan ook bijgetreden. Aangezien het gebouw in de inventaris is opgenomen dient wel de mogelijkheid gegeven te worden om de hoeve

in een nieuw project te integreren. Hierbij wordt voorgesteld dat er een alternatief gezocht wordt met grotendeels behoud en renovatie van de bestaande hoeve.

...

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen.

Er kan besloten worden dat een verdichting op het perceel mogelijk is maar niet onder de voorgestelde verschijningsvorm. Er dient een alternatief gezocht te worden met grotendeels behoud en renovatie van de bestaande hoeve.

De verkaveling op zich is visueel niet inpasbaar in de omgeving en in dit specifieke geval kan er wel akkoord gegaan worden met een hoge verdichting, maar niet met de uitwerking van het project.

Door een nieuwe verkaveling aan te vragen terwijl er nog een geldige verkavelingsvergunning bestaat, werd een procedurefout begaan. Dit diende een verkavelingswijziging te zijn, maar het is beter de uitspraak van het beroep af te wachten of af te zien van de bestaande verkavelingsvergunning, en de procedure opnieuw op te starten.

..."

De eerste verzoekende partij weigert op 21 november 2012 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij en neemt daarbij de motivering in het ongunstige advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 25 september 2012 over en treedt het bij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 20 december 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 februari 2013 om dit beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 19 februari 2013 beslist de verwerende partij op 21 februari 2013 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen overeenkomstig de plannen, mits naleving van de bijhorende verkavelingsvoorschriften. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

9. Beoordeling:

Volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen dd. 19 juni 2009 situeert de aanvraag zich in De aanvraag ligt in een zone waarvoor het RUP geen voorschriften voorziet. De voorschriften van het gewestplan blijven van toepassing. Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979 situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

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

Het eigendom wordt niet getroffen door een goedgekeurd rooilijnplan, maar er bestaat een lijnrichtingplan, goedgekeurd door de gemeenteraad op 29 augustus 1913. In tegenstelling tot de voorgaande aanvraag, voorziet deze aanvraag niet in het afstaan van een gedeelte van de grond richtinggevend llijnrichtplan (goedgekeurd door de gemeenteraad dd.29.08.1913) en de bouwlijn op de aanpalende kavels in de Hellestraat.

Er is bijgevolg geen gemeenteraadsbeslissing nodig inzake de wegenis.

Het advies van Onroerend Erfgoed dd. 06.09.2012 is ongunstig. Er wordt verwezen naar het voorgaande advies dd. 15.07.2011. Er wordt aangehaald dat het een bebouwd perceel betreft met een historische waarde. Met het slopen van de bebouwing en de verkaveling verdwijnt de afleesbaarheid van deze site volledig, dixit het agentschap. Er wordt dan ook gepleit voor een vernieuwing van de hoeve met behoud en/of gebruik van de nog waardevolle elementen.

Dit ongunstig advies wordt bijgetreden door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en het schepencollege, voor wat betreft het slopen van de hoeve 'Arckenhove', opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Hier dient een afweging gemaakt te worden of het gebouw nog te redden valt.

In het kader van de 'erfgoedtoets' heeft de aanvrager een studie laten uitvoeren door kunsthistoricus Paul Verbraeken die na bouwfysisch onderzoek oordeelde dat de hoeve in een erbarmelijke toestand verkeert ten gevolge van jarenlange verwaarlozing. Uit het fotomateriaal is duidelijk de grote slijtage door vocht, verzakking, vermolming ed te zien. Het herstel van de hoeve zou niet alleen tot onverantwoorde financiële consequenties leiden, maar tegelijk ook een vernieuwbouw betekenen met verlies van elk greintje authenticiteit. Er zijn daarbij binnen en buiten al verscheidene transformaties doorgevoerd zodat niets van de oorspronkelijke Arckenhove overblijft.

Ook cultuurhistorisch is de waarde eerder beperkt. De laatste 30 jaar werd de onmiddellijke omgeving volledig verkaveld met woningbouw die op geen enkele wijze met de stijl of het karakter van de hoeve rekening hield. Daardoor heeft de hoeve tevens zijn ruimtelijke identiteit verloren.

De sloop van de hoeve kan hier derhalve stedenbouwkundige verantwoord worden.

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

Functionele inpasbaarheid

De aanvraag is gelegen in woongebied en sluit aan bij het centrum van Boechout. Het creëren van 6 loten bestemd voor eengezinswoningen is bijgevolg functioneel inpasbaar in de omgeving.

Mobiliteitsaspect

De aanvraag voorziet in het oprichten van 6 woningen. Vier woningen beschikken over de mogelijkheid van het oprichten van een garage in de zijtuinstrook. Er kan bezwaarlijk gesteld worden dat de bijkomende 6 woningen een zodanige invloed hebben op het mobiliteitsaspect, dat de bestaande mobiliteit wordt verstoord. De invloed op het openbaar domein door deze bijkomende 6 woningen in woongebied zal minimaal zijn.

Schaal en ruimtegebruik

De verkaveling sluit aan op de kernbebouwing van Boechout. Bovendien is ze gesitueerd binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen, waar een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd wordt. Dit betekent een beleid gericht op onder meer het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving. Er wordt gestreefd naar 25 wooneenheden per ha. Dit moet bekeken worden in grotere gehelen.

In casu worden 6 kavels voor gekoppelde bebouwing gecreëerd op een perceel van bijna 3.000m². De beoogde verdichting haalt hier amper het streefdoel en is derhalve niet overdreven. De percelen zijn nog voldoende groot (ca. 425 m²) en diep (ca. 42m) zodat er nog voldoende diepe tuinen van gemiddeld 20m overblijven.

Niet alleen werd het betreffende gebied Schaliehoevewijk opgenomen in het stedelijk

gebied. Rekening houdend met de grote taakstelling voor wonen is er zelfs voor geopteerd het kleinere landbouwgebied ten zuiden van de Schaliehoevewijk via een RUP om te vormen naar woongebied.

In de omgeving komen meerdere verkavelingen voor. Aanpalend langs de Termikkelaan bevinden zich eveneens woningen in halfopen bebouwing met de garages aan elkaar gekoppeld. Ook de perceelsgrootte stemt overeen met de percelen die in de onmiddellijke omgeving voorkomen.

De beoogde verdichting is hier stedenbouwkundig aanvaardbaar en zelfs wenselijk.

Visueel-vormelijke elementen

De voorschriften leggen het standaard gabariet vast, zoals gebruikelijk in woongebied voor halfopen bebouwing; zijnde 17m13m-9m met een kroonlijsthoogte van 6m00 en een dak onder 45°. Er wordt geopteerd voor duurzame materialen, de verhardingen dienen waterdoorlatend voorzien te worden of met een brede voeg. Voor de afsluitingen wordt geopteerd voor groene afsluitingen, met uitzondering van scheidingsmuur achter de achtergrens van de woning over een lengte van 3m00. De aanvraag past zich visueel-vormelijk dan ook in de omgeving.

Hinderaspect en comfort

De verkaveling voorziet in bebouwing tot op min. 3m00 van de zijdelingse perceelgrens, hetgeen aanvaardbaar en algemeen gangbaar is in een woonomgeving. De achtertuinten hebben een diepte van ca. 18m00, hetgeen ruim voldoende is in een woongebied. De mogelijke te verwachten hinderaspecten zijn dan ook minimaal en vallen binnen de grenzen die verwacht kunnen worden in een woongebied.

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 toenamen 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.

Algemene conclusie:

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

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

...

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

1.

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de eerste en tweede verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 6 maart 2013.

Het beroep van de eerste en tweede verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 11 april 2013, is dus tijdig.

2.

De derde tot achtste verzoekende partijen zijn derde-belanghebbenden voor wie de in artikel 4.8.11, §2, 1°, b VCRO bedoelde beroepstermijn van 45 dagen begint te lopen vanaf de dag na deze van aanplakking van de mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend.

Uit het attest van aanplakking blijkt dat voormelde mededeling werd aangeplakt op 8 maart 2013.

Het beroep van de derde tot en met achtste verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 16 april 2013, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

1.

De eerste verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO over het vereiste belang. Zij heeft ook een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden neergelegd.

2.

Het belang van de tweede verzoekende partij wordt betwist door de tussenkomende partij. De tussenkomende partij stelt dat de hinder die de tweede verzoekende partij meent te zullen ondervinden, niet voldoende concreet en voldoende duidelijk is omschreven en dat de tweede verzoekende partij zich beperkt tot het stellen dat zij in het algemeen “promotor is van cultureel erfgoed”.

De tussenkomende partij meent dat het promoten van cultureel erfgoed niet inhoudt dat elk gebouw dat is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, ook daadwerkelijk niet mag worden gesloopt. De tussenkomende partij stelt dat de tweede verzoekende partij niet aangeeft om welke reden zij de erfgoedwaarde van de Arckenhove belangrijk vindt en in welke mate de sloop ervan haar beleid zou doorkruisen. De tussenkomende partij verwijst naar het bouwfysisch onderzoek waaruit zou blijken dat de hoeve in een erbarmelijke toestand verkeert en dat een renovatie zou betekenen dat elke authenticiteit verloren zou gaan.

De tweede verzoekende partij stelt dat de erfgoedwaarde door de sloop van de hoeve verloren gaat. De tweede verzoekende partij stelt verder dat zij streeft naar een kwaliteitsvol erfgoedbeleid en zij verwijst naar haar partnerschap met het intergemeentelijk samenwerkingsverband AZURA en naar de gemeentelijke beleidsnota's waarin wordt vermeld dat de gemeente als promotor van het cultureel erfgoed optreedt.

De Raad aanvaardt deze door de tweede verzoekende partij ingeroepen hinder en nadelen. Het is immers niet vereist dat de ingeroepen hinder en nadelen absoluut zeker moeten zijn. De tweede verzoekende partij heeft de ingeroepen hinder voldoende concreet omschreven. Het

stedenbouwkundig beleid van een gemeente omvat immers ook de zorg voor het cultureel en bouwkundig erfgoed. De tweede verzoekende partij heeft ook een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden neergelegd. De tweede verzoekende partij beschikt over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

3.

De derde tot en met achtste verzoekende partijen wonen allen op naastgelegen percelen en stellen dat door de aanvraag het uitzicht op een hoeve opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed zal worden weggenomen, dat door de uitvoering van de aanvraag hun privacy geschonden zal worden, dat er een rechtstreekse inkijk is ter hoogte van lot 6 van de verkaveling en dat de verkaveling zal leiden tot parkeerproblemen in de buurt.

De derde tot en met achtste verzoekende partijen maken voldoende aannemelijk dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad aanvaardt de door de derde tot en met achtste verzoekende partij ingeroepen hinderaspecten. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing worden vergund.

De opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn ook voldoende persoonlijk, direct en actueel. De derde tot en met achtste verzoekende partijen beschikken over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 3, §2, 17° en artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna DIWB genoemd), artikel 5, eerste lid, 6° DIWB, artikel 3, §2, 2°, artikel 4, §1 en artikel 7, §1 van het besluit van de Vlaamse regering 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 artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, van artikel 4.3.1, §1, 4° lid VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij op een gemotiveerde manier moet onderzoeken of er al dan niet een betekenisvol nadelig effect op het milieu ontstaat dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan.

Zij stellen verder dat het project een totale bouwoppervlakte heeft van ongeveer 5000m², de totale bebouwbare oppervlakte na vergunning 832,5m² bedraagt en een bijkomende verharding in de vorm van tuinbergingen en terrassen van 540m² aanwezig is. De totale verharding zou dan 1372,50m² bedragen. Op grond van deze gegevens kon de aanvrager volgens de verzoekende partijen de potentieel te verharden grond inschatten en de eventuele schadelijke effecten. De verzoekende partijen stellen dat er echter geen wateradvies werd ingewonnen.

De verzoekende partijen stellen ook dat de bestreden beslissing geen formele motivering over de watertoets bevat. De verzoekende partijen stellen dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat er sprake is van een mogelijk schadelijk effect, met name de beperking van de infiltratie van

het hemelwater door de toename van de verharde oppervlakte maar dat er geen watertoets is doorgevoerd en ook geen wateradvies werd ingewonnen.

2.

De tussenkomende partij antwoordt hierop dat het middel in de eerste plaats onontvankelijk is omdat de argumentatie over de watertoets volledig gelijk is aan de argumentatie zoals opgenomen in de beslissing van de eerste verzoekende partij.

Verder stelt de tussenkomende partij dat de verwerende partij wel degelijk heeft onderzocht wat het effect is van de ontwikkeling op de plaatselijke huishouding. Het is volgens de tussenkomende partij duidelijk dat de bestreden beslissing een formele motivering bevat in de zin van artikel 8, §1 DIWB.

De tussenkomende partij stelt verder dat de maximale toename van de verharde oppervlakte 892,5m² bedraagt en dat de berekening van de verzoekende partij foutief is. De tussenkomende partij stelt dat de maximale toename van de verharde oppervlakte minder dan 0,1ha is zoals bepaald in artikel 3, §2, 2° van het Watertoetsbesluit. Er diende dus geen wateradvies gevraagd te worden volgens de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij stelt ten slotte nog dat de vergunning kon worden toegestaan voor zover voldaan werd aan het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De tussenkomende partij stelt dat dit besluit geen verplichting oplegt ten aanzien van verkavelingsvergunningen, en dat daarom één en ander dient te worden afgewogen bij de concrete stedenbouwkundige aanvraag en dat enkel maar op dat ogenblik duidelijk is wat de exacte verharde oppervlakte zal zijn.

3.

In haar toelichtende nota stelt de vijfde verzoekende partij nog dat de tussenkomende partij er verkeerdelijk van uitgaat dat zij het college van burgemeester en schepenen is en dat zij, doordat zij een aanpalende buur is, wel degelijk belang heeft bij het aanvoeren van de miskennis van de aangevoerde schending aangezien een vernietiging op deze grond kan leiden tot een nieuwe beoordeling van de aanvraag.

Verder stelt de vijfde verzoekende partij dat de huidige bebouwing volledig gesloopt zal worden en dat er daarom geen sprake kan zijn van “bijkomende verharde oppervlakte” maar van een nieuwe verharding. De vijfde verzoekende partij blijft bij haar berekening waarbij het totaal van de maximale verharding meer dan 0,1 hectare bedraagt.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat de percelen niet gelegen zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Uit artikel 8, §1 en §2 DIWB, zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, volgt dat de beslissing waarbij een verkavelingsvergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 bedoelde watertoets is uitgevoerd. Uit die motivering moet meer bepaald blijken hetzij dat uit de werken waarvoor de vergunning wordt verleend, geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 3, §2, 17° van het voormelde decreet, hetzij dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar dat die door het opleggen van gepaste

voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld. Voor zover het gaat om vermindering van infiltratie van hemelwater of vermindering van de ruimte voor het watersysteem, moeten er compensatiemaatregelen worden opgelegd.

Uit deze bepalingen volgt dat de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats dient te onderzoeken of het aangevraagde een 'schadelijk effect' in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB doet ontstaan, te weten *"ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering 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"*.

De verwerende partij dient hierbij te beoordelen wat de invloed van haar beslissing op de waterhuishouding zal zijn.

De Raad kan zijn beoordeling inzake de watertoets niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of deze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is gekomen.

2.

De verzoekende partijen beweren dat er een wateradvies gevraagd had moeten worden omdat de totale verharding 1372,50m² zou bedragen.

Artikel 8, §3, derde lid DIWB bepaalt het volgende omtrent het wateradvies:

*"...
In de door de Vlaamse Regering vastgestelde gevallen moet de vergunningverlenende overheid of de overheid die oordeelt over de afgifte van een stedenbouwkundig of planologisch attest over het al dan niet optreden van een schadelijk effect en de op te leggen voorwaarden om dat effect te voorkomen, te beperken, te herstellen of te compenseren advies vragen aan de door de Vlaamse regering aangewezen instantie.
De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen over de wijze waarop dit advies moet worden aangevraagd en over de integratie ervan in andere adviesprocedures.
..."*

Artikel 3, §2 van het besluit van 20 juli 2006 van de Vlaamse regering 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 artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna het watertoetsbesluit genoemd), zoals gewijzigd met een besluit van 14 oktober 2011, stelt het volgende:

“ ...

§ 2. De vergunningverlenende overheid moet in uitvoering van artikel 8, § 3, derde lid van het decreet advies vragen aan de adviesinstantie met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd :

1° geheel of gedeeltelijk gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied volgens de kaart, opgenomen in bijlage 1, die bij dit besluit is gevoegd;

2° en/of leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare indien het project afwatert naar een bevaarbare waterloop of een onbevaarbare waterloop van de eerste categorie, of 0,1 hectare bij afwatering naar andere waterlopen;

3° en/of geheel of gedeeltelijk gelegen is :

a) binnen de bedding van een bevaarbare of onbevaarbare waterloop;

b) op minder dan 10 meter afstand van de kruin van de talud van bestaande of geplande bevaarbare waterlopen;

c) op minder dan 50 meter afstand van haveninfrastructuur binnen de afgebakende zeehavengebieden;

d) op minder dan 20 meter afstand van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van eerste categorie;

e) op minder dan 10 meter afstand van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van tweede categorie;

f) op minder dan 5 meter afstand van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van derde categorie of van een niet-geklasseerde onbevaarbare waterloop in beheer van een polder of een watering;

g) binnen een afgebakende oeverzone;

4° en/of een vegetatiewijziging betreft zoals bedoeld in artikel 13 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

De vergunningverlenende overheid moet in uitvoering van artikel 8, § 3, derde lid van het decreet advies vragen aan de adviesinstantie met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het grondwater indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd :

1° een verkavelingsaanvraag met aanleg van nieuwe wegenis betreft;

2° en/of leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare;

3° en/of ondergrondse constructies (met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter tot 1 meter) bevat die dieper gelegen zijn dan 5 meter of een horizontale lengte hebben van meer dan 50 meter.

De minister, bevoegd voor het leefmilieu en het waterbeleid, kan op voordracht van de CIW richtlijnen uitvaardigen voor het vaststellen van schadelijke effecten.

...”

Artikel 9 van het besluit van 14 oktober 2011 stelt dat “de verplichting om advies te vragen, vermeld in artikel 3, is van toepassing op vergunningsaanvragen ingediend na de inwerkingtreding van dit besluit”. Dit wijzigingsbesluit trad in werking op 1 maart 2012.

De vergunningsaanvraag werd ingediend op 29 juni 2012, waardoor de regelgeving over de verplichting om het wateradvies te vragen, van toepassing is.

Na nazicht van de watertoetskaart blijkt dat de percelen afwateren naar de Beggelbeek, hetgeen geen bevaarbare waterloop of een onbevaarbare waterloop is van de eerste categorie. Een wateradvies dient volgens artikel 3, §2 van het watertoetsbesluit gevraagd te worden indien de

toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 0,1 hectare toeneemt.

De verzoekende partijen stellen dat de totale verharding 1.372,50m² bedraagt, hetgeen volgens haar meer dan 1 hectare betreft. 1.372,50m² is echter niet 1 hectare maar 0,13725 hectare.

De bestaande toestand bestaat uit de hoeve en twee bijgebouwen. Deze zullen worden afgebroken. Bij nazicht van de plannen blijkt de totale oppervlakte aan bestaande gebouwen 312.26m² te bedragen. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, dient voor de toepassing van artikel 3, §2 watertoetsbesluit wel degelijk gekeken te worden naar het verschil tussen de bestaande dakoppervlakte en verhardingen (ook al worden deze afgebroken) en de nieuw voorziene dakoppervlakte en verhardingen.

De verkaveling voorziet in volgende maximale bebouwbare oppervlaktes en verhardingen:

- hoofdbebouwing op zes loten: 114,75m² x 6= 688,5m²
- garages op vier loten: 72m² x 4= 144m²
- tuinberging: 30m² x 6= 180m²
- terrassen: 20m² x 6= 120m²

Het totaal van de dakoppervlaktes en verhardingen bedraagt aldus 1132,5m².

De verzoekende partijen tellen verkeerdelijk de tuinberging tweemaal (de stedenbouwkundige voorschriften voorzien slechts één tuinberging per lot, namelijk in de “zone voor tuinen”). Ook het houten tuinhuisje van maximum 10m² is geen extra tuinberging, maar is enkel een verduidelijking dat indien men een houten tuinberging van maximum 10m² wil plaatsen, er geen stedenbouwkundige vergunning moet worden aangevraagd.

Het verschil in verharde oppervlakte in vergelijking met de bestaande toestand, bedraagt 820,24m² (0,082024 ha). Er diende dus geen wateradvies gevraagd te worden aangezien de toename onder 0,1ha blijft.

3.

Verder stellen de verzoekende partijen nog dat de bestreden beslissing geen formele motivering over de watertoets bevat.

De watertoets wordt in de bestreden beslissing als volgt geformuleerd:

“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 met 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.”

De verzoekende partijen kunnen niet gevolgd worden met hun kritiek dat er geen motivering over de watertoets aanwezig is in de bestreden beslissing.

Uit de bovenvermelde waterparagraaf blijkt duidelijk dat er een watertoets is gebeurd: de verwerende partij stelt ten eerste vast dat de percelen niet gelegen zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Ten tweede duidt de verwerende partij aan dat de percelen naar aanleiding van de uitvoering van de verkaveling zullen worden verhard en dat dit een mogelijk effect zal hebben op de plaatselijke waterhuishouding.

Uit het verkavelingsplan blijkt dat de verkaveling niet in een wegenis voorziet. De verkaveling bevat wel duidelijke stedenbouwkundige voorschriften die de bebouwbare oppervlakte per perceel definiëren, waardoor een dienstige inschatting kan worden gemaakt van de potentiële verharde en bebouwbare oppervlakte en dus van de eventuele schadelijke effecten.

Uit de bovenstaande waterparagraaf blijkt dat de verwerende partij als enig schadelijk effect de beperking van de infiltratie van het hemelwater aanduidt. De verwerende partij stelt dat dit gecompenseerd dient te worden in de latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Dit betekent dat de tussenkomenende partij bij een latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning op de plannen zal moeten voorzien dat het hemelwater afdoende wordt opgevangen en dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning conform het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zal moeten voorzien in voldoende compensatie voor de beperking van de infiltratie van het hemelwater. Zo zal reeds minstens de plaatsing van een of meer hemelwaterputten met een totale minimale inhoud van 5000 liter verplicht zijn.

Het “mogelijk” effect waarover de bestreden beslissing spreekt, zal zich inderdaad pas voordoen op het niveau van de stedenbouwkundige vergunning, aangezien slechts dan gebouwd zal worden en de verharding zal worden voorzien. De verkaveling voorziet maximale afmetingen voor de toegestane gebouwen, maar de exacte afmetingen van de constructie zullen pas duidelijk worden bij de effectieve aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, is op het niveau van de onderhavige verkavelingsvergunning wel degelijk een watertoets gebeurd. Artikel 8, §1 van het DIWB stelt dat de overheid er zorg voor moet dragen dat het schadelijk effect in gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, wordt gecompenseerd. De verwerende partij heeft weldegelijk vastgesteld dat er een mogelijk effect kan ontstaan door de beperking van de infiltratie naar aanleiding van de uitvoering van de verkaveling door het bouwen van de woningen. Doordat het echter slechts een verkavelingsvergunning betreft, die niet gelegen is in overstromingsgebied en die slechts maximale bebouwingsmogelijkheden per lot kan weergeven, mocht de verwerende partij stellen dat de effectieve beoordeling van de compensatie pas zal gebeuren in de stedenbouwkundige vergunning. Immers kan pas slechts indien er een concrete aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning plaatsvindt, ingeschat worden hoeveel m² precies worden verhard. Omdat de percelen niet gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied, volstaat de motivering in de bestreden beslissing als watertoets. Op het niveau van de verkaveling zelf gebeurt er immers geen bebouwing en verharding. Dit gebeurt pas nadat op een ander niveau de daartoe vereiste stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd.

De verwerende partij kon er zich aldus toe beperken te onderzoeken of er al dan niet bij de uitvoering van de verkaveling een mogelijk schadelijk effect zou ontstaan en te bepalen welk effect dit is, met name de vermindering van infiltratie van hemelwater. De gepaste compensatiemaatregelen zijn pas te beoordelen op het ogenblik dat het concrete stedenbouwkundig concept gekend is.

Het is niet onredelijk te stellen dat de vergunningverlenende overheid de te nemen compenserende maatregelen (in dit geval enkel deze overeenkomstig de gewestelijke verordening van 1 oktober 2004) niet kan bepalen omdat deze op het niveau van de verkaveling nog niet in concreto bepaalbaar zijn.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, artikel 1.1.4 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat de beoordeling over de afbraak van de hoeve feitelijk onjuist is. Zij leveren kritiek op het feit dat de verwerende partij op basis van een verslag dat voor naam en rekening van de aanvrager werd opgemaakt, aanneemt dat de hoeve in erbarmelijke staat verkeert. De verzoekende partijen stellen dat niet blijkt dat er allerlei transformaties werden doorgevoerd die de hoeve elke originaliteit hebben ontnomen, dat het gebinte dermate is aangetast dat de onroerende erfgoedwaarde in het gedrang komt, dat de fundering van de binnen- en buitenmuren onvoldoende is, dat de draagkracht en spankracht van het dak in het gedrang is, dat een vochtprobleem de erfgoedwaarde van het pand in het gedrang brengt of dat de ramen, deuren en poorten slecht onderhouden zijn.

Daartegenover verwijzen de verzoekende partijen naar het advies van Onroerend Erfgoed dat adviseert om niet te slopen maar om te renoveren. De verwerende partij diende volgens de verzoekende partijen te motiveren waarom ze van dit advies afwijkt. De verwerende partij heeft dit volgens de verzoekende partijen onvoldoende gedaan.

Ook de conclusie dat het gebouw een eerder beperkte cultuurhistorische waarde heeft, is volgens de verzoekende partijen niet gebaseerd op een eigen onderzoek van de verwerende partij. Zij stellen ook dat de erfgoedwaarde van een gebouw niet gerelateerd is aan de wijze waarop de onmiddellijke omgeving werd aangepakt, omdat een gebouw met erfgoedwaarde altijd een restant is van een bebouwde context waarvan al een deel verloren is gegaan en dat het oordelen dat de hoeve zijn ruimtelijke identiteit verloren heeft daarom niet kan. De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partijen het advies van Onroerend Erfgoed niet op aannemelijke wijze tegengesproken en geen noodzakelijke toets doorgevoerd van de aanvraag aan de cultuurhistorische aspecten.

2.

De tussenkomende partij antwoordt hierop dat de hoeve geen beschermd monument is en dat zij een bouwfysische, culturele en historische studie heeft laten maken over de hoeve. Uit deze studie blijkt volgens de tussenkomende partij dat 1) zowel binnen als buiten allerlei transformaties werden doorgevoerd die de hoeve nagenoeg elke originaliteit hebben ontnomen, op de dakstoel na (waarvan de werkelijke leeftijd niet kan achterhaald worden), 2) dat zowel het exterieur als het interieur sterke structurele mankementen vertonen en dat er diverse ingrijpende herstellingen nodig zijn omdat de hoeve zich in een zeer slechte toestand bevindt.

Om de hoeve terug bewoonbaar te maken zullen volgens de tussenkomende partij zodanig ingrijpende werken moeten worden uitgevoerd dat de 'aflaesbaarheid' van de site, dat Onroerend Erfgoed nastreeft, niet meer hersteld zal worden. De verwerende partij heeft volgens de

tussenkomen de partij afdoende geantwoord op het advies van Onroerend Erfgoed en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

3.

In haar toelichtende nota stelt de vijfde verzoekende partij nog dat de studie volledig eenzijdig is opgesteld door een kunsthistoricus en stelt zij zich de vraag of een kunsthistoricus zich wel met kennis van zaken kan uitlaten over bouwfysische en bouwtechnische aspecten.

De vijfde verzoekende partij herhaalt dat het gebouw zich niet in een erbarmelijke toestand bevindt. De vijfde verzoekende partij verwijst naar andersluidende adviezen die zij als bewijsstuk bezorgt.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag betreft het slopen van een pand dat opgenomen is op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Dit pand wordt in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als volgt omschreven:

“Kleine langgestrekte hoeve (nok loodrecht op de straat), uit het vierde kwartaal van de 18^{de} of het eerste kwart van de 19^{de} eeuw, met omhaagde tuin aan westzijde. In 1575 reeds vermelding van “een huis”, in 1608 “een hutte” en benaming “Arincoven” in 1650. Van noord naar zuid bestaande uit woonhuis, stallingen en een kleine schuur.

Voorgevel woonhuis in het oosten van drie traveeën en één bouwlaag onder deels schild-, deels afgewolfd dak (riet). Beschilderd bakstenen gebouw op gepikte plint. Beluikte en getraliede rechthoekige vensters met arduinen dorpels. Rechthoekige deur met bovenlicht en arduinen latei. In verlengde stallingen en schuurtje met rechthoekige muuropeningen en voornamelijk houten lateien. Boven stalpoort klimmend laadluik. Recentere aanbousels onder lessenaarsdak en plat dak tegen noordgevel, en houten aanbouwsel tegen zuidgevel.”

2.

De Vlaamse regering heeft op grond van artikel 4.7.16 VCRO de instanties aangewezen die over een vergunningsaanvraag advies dienen te verlenen. Artikel 1, eerste lid, 1°, g van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, bepaalt aanvankelijk dat advies moet worden gevraagd aan het Agentschap Ruimte en Erfgoed wanneer het aanvragen betreft “die de sloping van gebouwen of constructies omvatten, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, vermeld in artikel 12/1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, met dien verstande dat deze adviesverlening uitgeoefend wordt bij wijze van uitvoering van de algemene onroerenderfgoedtoets, vermeld in artikel 12/2 van voormeld decreet van 3 maart 1976”.

Dit artikel werd evenwel gewijzigd met het besluit van de Vlaamse regering van 2 juli 2010 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, wat betreft aanvragen die de sloop van gebouwen of constructies omvatten opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Met deze wijziging is de link naar de algemene erfgoedtoets verdwenen.

Het huidige artikel 1, eerste lid, 1°, g van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 bepaalt enkel dat advies moet worden gevraagd aan het agentschap Ruimte en Erfgoed wanneer de aanvraag het slopen betreft van een gebouw of constructie, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, vermeld in artikel 12/1 van het Monumentendecreet. Het wordt door geen van de partijen betwist dat dit advies diende te worden ingewonnen.

Wel is dit advies een niet-bindend advies.

3.

Als wettigheidsrechter komt het niet aan de Raad toe het feitenonderzoek over te doen en te appreciëren of het betrokken onroerend goed wel beschermenswaardig was. De Raad mag enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van het aangevraagde rechtmatig tot haar voorstelling van de feiten is kunnen komen. De Raad kan enkel nagaan of de feiten die de overheid als uitgangspunt heeft genomen, vaststaan in het licht van de bewijselementen die beschikbaar waren.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid.

De formele en materiële motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle in de voorafgaande procedure verstrekte adviezen of argumenten punt voor punt moet beantwoorden of weerleggen, noch is zij gebonden door de motivering van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De op de verwerende partij rustende motiveringsplicht vergt wel dat, indien zij tot een andersluidende beoordeling zou komen, zij de motieven van haar beslissing in deze omstandigheden nog concreter, preciezer en zorgvuldiger aangeeft.

4.

In het ongunstige advies van 6 september 2012 heeft Onroerend Erfgoed geconcludeerd dat “dit goed voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak.” Onroerend Erfgoed stelt:

“Ook vroeg 19^{de} eeuwse hoeves zijn relatief zeldzaam en daarom zeker behoudenswaardig. Uit de foto's blijkt zeker dat de dakconstructie en de ruwbouwelementen in hun geheel afdoende stevig blijken. Uit de foto's blijkt ook dat de hoeve nog zéér authentiek is en dat de aangehaalde schadebeelden niet van die aard zijn dat de gebouwen onherstelbaar blijken. De plek bezit een grote historische waarde waarbij de foto's aantonen dat de hoeve zelfs waarschijnlijk een oudere kern bevat dan het vooropgestelde vierde kwart van de 18^{de} of het eerste kwart van de 19^{de} eeuw”.

In de bestreden beslissing wordt verwezen naar het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed en wordt tevens gesteld dat dit ongunstig advies wordt bijgetreden door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de weigering van het college van burgemeester en schepenen zich beperkt tot een verwijzing naar het advies van Onroerend Erfgoed en dat de

gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zich aansluit bij het voorstel van Onroerend Erfgoed om de hoeve te bewaren en te renoveren.

De verwerende partij stelt uitdrukkelijk in de bestreden beslissing dat zij een afweging maakt of het gebouw “nog te redden valt”. De verwerende partij verwijst naar de studie van de kunsthistoricus die de aanvrager heeft voorgelegd en naar het fotomateriaal. De verwerende partij stelt dat de hoeve in een erbarmelijke toestand verkeert en een herstel niet alleen tot onverantwoorde financiële consequenties zou leiden maar het ook een “vernieuwbouw (zou) betekenen met verlies van elk greintje authenticiteit”. Ook stelt de verwerende partij dat er “binnen en buiten al verscheidene transformaties doorgevoerd (werden) zodat niets van de oorspronkelijke Arckenhoeve overblijft”.

De verzoekende partijen tonen de feitelijke onjuistheid van deze stelling niet aan. Uit het verslag van architect Oome in opdracht van de vzw Koninklijke Vereniging voor Natuur & Stedenschoon (bijgevoegd bij de bezwaarschriften) en het verslag van dezelfde vzw waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, blijkt dat er geen toestemming werd gegeven om de binnenkant van de hoeve te bekijken. Uit het verslag van deze architect blijkt enkel dat de hoeve kan gerestaureerd worden, wat nergens in de bestreden beslissing wordt betwist. Het verslag van de vzw bestaat enkel uit een opsomming van redenen waarom de hoeve bewaard moet blijven.

5.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

De verwerende partij heeft, gebruik makende van zijn discretionaire bevoegdheid, de afweging gemaakt dat het herstel van de hoeve wel mogelijk is (zoals uit het advies van Onroerend Erfgoed en het verslag van architect Oome blijkt) maar dat de financiële kostprijs te hoog is en de authenticiteit verloren zal gaan.

Het advies van Onroerend Erfgoed spreekt niet tegen dat de hoeve, zoals uit de bijgevoegde foto's ook blijkt, grondig gerenoveerd dient te worden, aangezien Onroerend Erfgoed stelt dat enkel de dakconstructie en de ruwbouwelementen in hun geheel afdoende stevig blijken. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij in haar beoordeling de erfgoedwaarde van het gebouw in rekening heeft genomen, maar ook op gemotiveerde wijze heeft uiteengezet waarom deze erfgoedwaarde niet opweegt tegen de financiële meerprijs en het verlies van authenticiteit door een eventuele renovatie. De verwerende partij verwijst hierbij expliciet naar het fotomateriaal waaruit “grote slijtage door vocht, verzakking, vermolming” te zien is. De verwerende partij heeft ook nergens gesteld dat het gebouw onherstelbaar is, maar heeft wel geoordeeld dat de renovatie niet opweegt tegen de afbraak.

Ook al baseert de verwerende partij zich op een studie die op vraag van de tussenkomende partij werd opgesteld, blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing afdoende dat de verwerende partij een eigen beoordeling heeft gemaakt van de historische en bouwfysische toestand van de hoeve. De verzoekende partijen stellen enkel dat dit verslag “eenzijdig” is en uitgaat van een kunsthistoricus maar dit doet geen afbreuk aan het feit dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij een eigen beoordeling heeft gemaakt van de vraag of de hoeve al dan niet bewaard dient te worden. De verzoekende partijen stellen dat het advies van Onroerend Erfgoed een “groter gezag geniet” dan een advies dat wordt opgesteld voor rekening van de aanvrager, maar het oordeel hierover ligt in de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de motivering kennelijk onredelijk of onjuist is of dat de

verwerende partij op onzorgvuldige wijze de aangereikte feitelijke gegevens beoordeeld zou hebben.

De verwerende partij heeft ook met de in de omgeving bestaande toestand rekening gehouden en stelt vast dat de onmiddellijke omgeving werd verkaveld en dat de hoeve daardoor zijn ruimtelijke identiteit heeft verloren. De verzoekende partijen leveren hierop kritiek dat een gebouw met erfgoedwaarde altijd een restant is van een bebouwde context waarvan al een deel verloren is gegaan. Echter tonen de verzoekende partijen niet aan waarom de verwerende partij kennelijk onredelijk is geweest waar zij stelt dat de hoeve gelet op de omringende verkaveling zijn ruimtelijke identiteit verloren heeft. Gelet op de stukken van het dossier waaruit blijkt dat in dit deel van de Hellestraat veel verkavelde percelen (zoals waar de derde tot en met de achtste verzoekende partij wonen) gelegen zijn, heeft de verwerende partij afdoende gemotiveerd waarom zij het behoud van de hoeve gelet op de ruimtelijke context van een sterk verkavelde omgeving niet wenselijk acht.

De verwerende partij heeft het advies van het agentschap Ruimte en Erfgoed bij haar beoordeling betrokken en op een concrete en zorgvuldige wijze uiteengezet waarom dit advies niet werd gevolgd en de historische erfgoedwaarde van het gebouw niet opweegt tegen de kosten voor de renovatie en derhalve het behoud van het gebouw.

Binnen de haar toegekende discretionaire bevoegdheid kon de verwerende partij dan ook in alle redelijkheid oordelen dat de betrokken hoeve kon worden gesloopt.

In zoverre de verzoekende partijen de schending inroepen van artikel 1.1.4 VCRO, moet vastgesteld worden dat zij nalaten uiteen te zetten op welke concrete wijze deze bepaling door de bestreden beslissing wordt miskend. Dit middelonderdeel is onontvankelijk.

6.

Het middel is deels onontvankelijk, deels ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b VCRO, artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, artikel 1.1.4 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij voorbijgaat aan de onmiddellijke omgeving en de draagkracht van de percelen en dat de verkaveling in de Termikkelaan niet dienstig is aangezien deze een andere schaal heeft, de woningen in deze verkaveling voorzien zijn van meer tuinen en groen en deze verkaveling dateert van de jaren 70. De verzoekende partijen verwijzen naar de recentere omgeving die van een andere orde zou zijn. Het in de bestreden beslissing genoemd verkavelingsproject is volgens de verzoekende partijen veel minder dens qua bebouwing dan het bestreden project.

De verzoekende partijen verwijzen naar het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De tussenkomende partij verwijst naar de motivering in de bestreden beslissing en stelt dat de verzoekende partijen geen enkel concreet gegeven aanbrengen waarom de bestreden beslissing kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn gelet op de concrete omstandigheden en de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag.

3.

In haar toelichtende nota stelt de vijfde verzoekende partij nog dat haar privacy in het gedrang komt door de geplande werken en dat er onvoldoende aandacht werd besteed aan de problematiek van het parkeren. Zo mag er volgens de vijfde verzoekende partij niet geparkeerd worden in de Hellestraat, waardoor de wagens van de bewoners van de toekomstige verkaveling in de omliggende straten zullen moeten parkeren en er overlast wordt veroorzaakt.

Beoordeling door de Raad

1.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij bovendien over een discretionaire bevoegdheid. Uit de bestreden beslissing moet wel duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

2.

De aanvraag van de tussenkomende partij heeft betrekking op het verkavelen van een grond in zes percelen bestemd voor halfopen bebouwing (eengezinswoningen).

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de zes loten functioneel inpasbaar zijn in de omgeving, dat de bijkomende zes woningen de mobiliteit niet verstoren, dat de verkaveling aansluit op de kernbebouwing van Boechout en dat “de beoogde verdichting (...) hier amper het streefdoel (haalt) en (...) derhalve niet overdreven (is)”. De verwerende partij verwijst naar het feit dat het gebied opgenomen is in het grootstedelijk gebied Antwerpen.

Verder verwijst de verwerende partij naar meerdere verkavelingen in de omgeving en stelt dat “aanpalend langs de Termikkelaan bevinden zich eveneens woningen in halfopen bebouwing met de garages aan elkaar gekoppeld” en dat “ook de perceelsgrootte stemt overeen met de percelen die in de onmiddellijke omgeving voorkomen”.

3.

Los van de vaststelling dat de verkaveling in de Termikkelaan zou dateren van de jaren 70 en volgens de verzoekende partijen zou getuigen van een andere beleidsvisie, moet vastgesteld worden (en dit blijkt uit het administratief dossier en met name uit het liggingsplan) dat de Termikkelaan een zijstraat is van de Hellestraat en dat de tuinen van de woningen aan de Termikkelaan (waaronder de woning van de derde tot en met de achtste verzoekende partij) grenzen aan de percelen waarop de bestreden verkaveling wordt voorzien. Het staat dan ook vast dat de Termikkelaan deel uitmaakt van de ‘in de omgeving bestaande toestand’, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2 VCRO, en de verwerende partij mocht dan ook de aanvraag toetsen aan de bebouwing in deze straat.

Dat de in de omgeving bestaande toestand voor een deel bestaat uit woningen uit de jaren 70 doet dan ook niet ter zake. Verder stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen wel verwijzen naar “recentere bebouwing in de omgeving” die “van een andere orde” zou zijn, maar dit ook niet verduidelijken.

De verzoekende partijen verwijzen ook naar een luchtfoto waarin ze aanduiden dat de Termikkelaan een verkaveling voor tien woningen zou betreffen, maar uit de luchtfoto blijkt dat het geen tien maar twintig woningen in halfopen bebouwing betreft.

Voor het overige verwijzen de verzoekende partijen naar het ongunstig verslag van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partijen citeren in hun verzoekschrift het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, maar na vergelijking tussen dit citaat en het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar die zich in het administratief dossier bevindt, stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen ook de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek citeren en dit voorstellen alsof heel het citaat in het verzoekschrift het eigen advies van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar is. Verder beperken de verzoekende partijen zich louter tot een weergave van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, maar verduidelijken zij niet waarom het niet volgen van dit advies de onwettigheid van de bestreden beslissing met zich meebrengt.

Uit het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat gelet op de bestaande toestand en de inplanting van de hoeve een klassieke verkaveling visueel niet inpasbaar is, dat de bestaande hoeve behouden dient te blijven, dat het groene karakter van de percelen geïntegreerd dient te worden in een nieuw ontwerp en dat de verharding beperkt moet blijven. De discussie over het bewaren van de hoeve werd reeds gevoerd in het tweede middel. Voor het overige blijkt uit het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat het terrein wel degelijk voor verkaveling vatbaar is maar niet het bestreden project omdat dit de afbraak van de hoeve inhoudt. De verwerende partij heeft echter afdoende gemotiveerd waarom de hoeve mag worden afgebroken en dat de kavels voldoende groot zijn. De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat deze beoordeling kennelijk onredelijk is of onjuist. Het louter bestaan van een afwijkend advies is niet voldoende om tot de onwettigheid van de bestreden beslissing te besluiten.

4.

In haar toelichtende nota stelt de vijfde verzoekende partij nog dat haar privacy in het gedrang komt en dat er mobiliteitsproblemen ontstaan.

De Raad stelt vast dat deze kritieken pas voor het eerst worden opgeworpen in de wederantwoordnota en niet in het inleidend verzoekschrift.

Een middel moet in beginsel in het inleidend verzoekschrift worden uiteengezet om op ontvankelijke wijze in de debatten te kunnen worden gebracht. De rechten van verdediging van de overige procespartijen verantwoorden dit uitgangspunt.

Nog los van de vraag of dit nieuwe middel de openbare orde raakt, moeten ook middelen die de openbare orde raken in principe in het inleidend verzoekschrift worden ontwikkeld tenzij de grondslag ervan pas nadien aan het licht is kunnen komen.

De verzoekende partijen tonen niet aan waarom zij deze middelonderdelen niet in hun verzoekschrift zelf konden aanvoeren.

Subsidiair is het middel ongegrond, nu de verwerende partij in verband met de privacy het volgende in de bestreden beslissing motiveert:

“De verkaveling voorziet in bebouwing tot op min. 3m00 van de zijdelingse perceelsgrens, hetgeen aanvaardbaar en algemeen gangbaar is in een woonomgeving. De achtertuinen hebben een diepte van ca. 18m00, hetgeen ruim voldoende is in een woongebied. De mogelijke te verwachten hinderaspecten zijn dan ook minimaal en vallen binnen de grenzen die verwacht kunnen worden in een woongebied.”

De vijfde verzoekende partij beperkt zich louter tot het stellen dat haar privacy in het gedrang komt, zonder dit verder te verduidelijken.

Ook in verband met de mobiliteit motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing het volgende:

“Vier woningen beschikken over de mogelijkheid van het oprichten van een garage in de zijtuinstrook. Er kan bezwaarlijk gesteld worden dat de bijkomende 6 woningen een zodanige invloed hebben op het mobiliteitsaspect, dat de bestaande mobiliteit wordt verstoord. De invloed op het openbaar domein door deze bijkomende 6 woningen in woongebied zal minimaal zijn.”

Het loutere feit dat er in de Hellestraat niet geparkeerd mag worden, zoals de verzoekende partijen beweren, toont de kennelijke onredelijkheid of de onjuistheid van deze motivering niet aan. De verwerende partij heeft weldegelijk de impact van het bijkomend verkeer in de omliggende straten beoordeeld.

De verzoekende partijen maken in hun betoog niet aannemelijk dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn, minstens brengen zij geen redelijke argumenten bij om het tegendeel aan te tonen en neigen zij naar opportunistiekritiek, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

5.

De verwerende partij heeft de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zorgvuldig en afdoende onderzocht. Bovendien is de bestreden beslissing afdoende formeel gemotiveerd.

In zoverre de verzoekende partijen tevens de schending inroepen van artikel 1.1.4 VCRO moet vastgesteld worden dat zij nalaten uiteen te zetten op welke concrete wijze deze bepaling door de bestreden beslissing wordt miskend. Dit middelonderdeel is onontvankelijk.

6.

Het middel is deels onontvankelijk, deels ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De zaken met rolnummers 1213/0513/A/2/0483, 1213/0520/SA/2/0490, 1213/0543/A/2/0511, 1213/0544/A/2/0512, 1213/0545/A/2/0513, 1213/0546/A/2/0514, 1213/0547/A/2/0515 en 1213/0548/A/2/0516 worden samengevoegd.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de nv BOUWPROJECTEN COGGHE & CO is ontvankelijk.
3. Het beroep is deels onontvankelijk en voor het overige ongegrond.
4. De Raad legt de kosten van het beroep ten laste van de eerste verzoekende partij en de derde tot en met de achtste verzoekende partij, elk voor 175 euro.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de tweede verzoekende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 5 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van
Katrien WILLEMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien WILLEMS

Hilde LIEVENS