

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0060 van 17 februari 2015
in de zaak 1213/0075/A/2/0065

In zake: de heer **Nicolas SEGERS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partijen:*

1. de heer **Mark BERNAERTS**
2. mevrouw **Gilberte BREMS**
3. de heer **André BREMS**
4. mevrouw **Anne-Marie BREMS**
5. de heer **Patrick BREMS**
6. de heer **Christophe BREMS**

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 8 oktober 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 12 juli 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wijnegem van 15 mei 2012 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomen- de partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een perceel grond in 1 kavel bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning met inbegrip van zorgwoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2110 Wijnegem, Broekstraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 225E en 227K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gregory VERHELST die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Olivier VERHULST die verschijnt voor de tussenkomende partijen, 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.

III. TUSSENKOMST

1.

De heer Mark BERNAERTS, mevrouw Gilberte BREMS, de heer André BREMS, mevrouw Anne-Marie BREMS, de heer Patrick BREMS en de heer Christophe BREMS verzoeken met een aangetekende brief van 4 december 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 9 januari 2013 aan de tussenkomende partijen toelating verleend om in de debatten betreffende het ingestelde beroep tot vernietiging tussen te komen.

De Raad stelt vast dat het verzoek tot tussenkomst tijdig werd ingediend en het verschuldigde rolrecht tijdig werd gestort.

2.

Uit het door de tussenkomende partijen neergelegde dossier blijkt dat de eerste tussenkomende partij, als landmeter-expert namens de andere tussenkomende partijen, de verkavelingsaanvraag heeft ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wijnegem.

Het is niet omdat in de bestreden beslissing van 12 juli 2012 de verwerende partij ten onrechte of per vergissing de eerste verzoekende partij, de heer Marc BERNAERTS, heeft aangeduid als 'aanvrager', dat deze ook werkelijk de juridische hoedanigheid van aanvrager van de verkavelingsvergunning heeft. De heer Marc BERNAERTS heeft de aanvraag immers louter als gevolmachtigde ingediend namens de andere tussenkomende partijen.

De heer Marc BERNAERTS houdt evenmin voor dat hij zelf een persoonlijk voordeel nastreeft bij de bestreden beslissing.

Het verzoek tot tussenkomst in hoofde van de eerste tussenkomende partij, de heer Mark BERNAERTS is onontvankelijk.

3.

De eigenlijke aanvragers van de verkavelingsvergunning zijn dan ook mevrouw Gilberte BREMS, de heer André BREMS, mevrouw Anne-Marie BREMS, de heer Patrick BREMS en de heer Christophe BREMS.

Het verzoek tot tussenkomst in hoofde van mevrouw Gilberte BREMS, de heer André BREMS, mevrouw Anne-Marie BREMS, de heer Patrick BREMS en de heer Christophe BREMS is ontvankelijk.

Waar in het arrest verder gesproken wordt over ‘de tussenkomende partijen’ wordt hiermee de tweede t.e.m. de zesde tussenkomende partij bedoeld.

IV. FEITEN

Op 22 februari 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wijnegem een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van een perceel grond in 1 kavel bestemd voor een vrijstaande ééngezinswoning met inbegrip van zorgwoning”*.

Deze aanvraag kadert in een groter project.

1.

Het oostelijk deel van het kadastrale perceel afdeling 1, sectie A, nummer 227K werd notarieel afgesplitst en samengevoegd met perceel 231K. Dit nieuw gevormde perceel krijgt het kadastraal nummer **231L**. Op het kadastrale perceel 231L bevindt zich een bestaande woning “het Breedhuis” dat wordt omgevormd tot 4 wooneenheden. Voor het verbouwen en uitbreiden van deze woning werd op 8 maart 2012 een stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wijnegem. Deze vergunning werd op 12 juli 2012 door de verwerende partij bevestigd.

Het westelijk deel van het kadastrale perceel nummer 227K wordt afgesplitst en samengevoegd met perceel 225E teneinde een nieuwe woonkavel te creëren bestemd voor een vrijstaande ééngezinswoning met inbegrip van een zorgwoning. Aan dit nieuwe perceel wordt nummer **227M** toegekend.

2.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels gelegen in woonpark.

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.

Op 7 april 2009 werd een stedenbouwkundig attest nr. 2 afgeleverd tot het oprichten van een vrijstaande woning.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 februari 2012 tot en met 27 maart 2012, wordt een bezwaarschrift ingediend door de huidige verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wijnegem verleent op 5 april 2012 een voorwaardelijk gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 8 mei 2012 aan bij het voorwaardelijk gunstig preadvies van het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wijnegem verleent op 15 mei 2012 onder voorwaarden een verkavelingsvergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

beoordeling van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening

1. verwijzing naar standpunt college over ingediende bezwaarschrift

In voorgaande uiteenzetting over het standpunt dat het college inneemt omtrent de ingediende bezwaarschriften werd uitvoerig verwezen naar de verenigbaarheid van voorliggende verkavelingsaanvraag met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening wat betreft de inplanting, bouwprofiel en welstand van de gebouwen (hoofd- en bijgebouwen) met aandacht voor de waardevolle groenelementen. Ook het mobiliteitsaspect (inplanting parkeerruimten) werd aangehaald in voormelde uiteenzetting over de ingediende bezwaarschriften. Dit moet hier dan ook niet worden herhaald.

2. functie: vrijstaande ééngezinswoning met inbegrip van zorgwoning

De ruime omgeving wordt gekenmerkt door onder meer vrijstaande ééngezinswoningen zodat in alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat – wat de functie ‘ééngezinswoning’ betreft – het voorliggende ontwerp naar functie verenigbaar wordt geacht met de omgeving. Een ééngezinswoning met inbegrip van zorgwoning kan ook. Het begrip ‘zorgwoning’ wordt gedefinieerd onder artikel 4.1.1, 18° - Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

3. Conclusie

Rekening houdende met het voorgaande kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat voorliggende verkavelingsaanvraag de goede plaatselijke ruimtelijke ordening waarborgt. Het dossier is volledig.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- *gelet op de aanwezigheid van een waardevolle, te restaureren, Engelse landschapstuin moet een groenplan/tuinaanlegplan – opgemaakt door een deskundige (bv. tuinarchitect/landschapsarchitect) - worden toegevoegd aan de eigenlijke stedenbouwkundige aanvraag. Dit plan moet aangeven hoe de tuin zal worden aangelegd met behoud van de waardevolle groenelementen waaronder de waardevolle bomen;*
- *om het behoud van de waardevolle Engelse landschapstuin maximum te valoriseren mag de gezamenlijke oppervlakte die het bijgebouw in combinatie met eventueel een zwembad mag innemen, maximum 50 vierkante meter bedragen (maximum 50m² = bijgebouw + zwembad) onder voorwaarde dat ze op een aanvaardbare manier worden geïntegreerd in de groene structuur;*
- *het materiaalgebruik van het bijgebouw mag ook uit hout bestaan;*
- *het bijgebouw mag op minimum 5 meter in plaats van minimum 10 meter worden ingeplant uit de achtergevelbouwlijn; Het zwembad mag op minder dan 5 meter van de woning worden aangelegd;*
- *geen parkeerruimten voorzien na de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw.*

De parkeerruimte wordt voorzien in het hoofdgebouw of aangelegd in het groen ter hoogte van het later op te richten hoofdgebouw binnen de voorziene bouwstrook;

- *voor het vellen van de bomen, ook deze aangeduid binnen de zone voor het hoofdgebouw, moet een aparte stedenbouwkundige aanvraag worden ingediend. Er moet immers effectief sprake zijn van het bouwen van een vergunde ééngezinswoning (met inbegrip van zorgwoning) vooraleer de bomen die in de bouwzone zijn gelegen mogen worden geveld.*

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 13 juni 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 juli 2012 om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 9 juli 2012 beslist de verwerende partij op 12 juli 2012 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen overeenkomstig de plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Omschrijving en historiek van de aanvraag:

De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel grond in 1 kavel bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning met inbegrip van zorgwoning. Het linker deel van het perceel met het Breedhuis wordt afgesplitst om een bijkomende woonkavel te creëren. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt ca. 3.500m². Het lot 1 heeft een oppervlakte van +/- 1.283m².

Historiek:

Voor het eigendom werd in zitting van 07/04/2009 een stedenbouwkundig attest nr. 2 afgeleverd voor het oprichten van een vrijstaande woning.

Voor het verbouwen en uitbreiden van het Breedhuis werd door het college van burgemeester en schepenen van Wijnegem vergunning verleend op 08/03/2012. Hiertegen werd eveneens beroep ingesteld bij de deputatie op 05/04/2012, gekend als PSTV-2012-0200.

Op de achtergelegen gronden van het vroegere olieverwerkend bedrijf Ardea, werd na de opmaak van het gemRUP 'Ardea', goedgekeurd door de deputatie op 02/04/2009, de stedenbouwkundige vergunning verleend voor de verbouwing tot lofts op 13/01/2011 en bevestigd door de deputatie op 14/04/2011

Zowel het RUP als de vergunning van 14/04/2011 werden aangevochten bij resp. de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen. De Raad van State heeft de vordering mbt. het gemRUP 'Ardea' op 20/06/2012 verworpen.

...

Beoordeling:

...

Het creëren van een bouwkavel voor een eengezinswoning is principieel in overeenstemming met het landelijk woongebied (hoofdgebouw) en woonparkgebied (tuin) volgens het gewestplan.

Op 6 juni 2012 verscheen in het Belgisch Staatsblad het decreet van 11 mei 2012 houdende de wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft.

Art. 20 legt art. 4.1.1 14° en art. 4.2.15 §1 van de VCRO uit als volgt: “Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan 9 jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt.

Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist indien op de kavels een of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden.”

Deputatie dient te beslissen met inachtneming van het regelgevend kader zoals het bestaat op datum van haar beslissing en dient dus rekening te houden met genoemde regelgeving die inmiddels in werking getreden is.

Voor de omvorming van het Breedhuis naar 4 woongelegenheden is derhalve geen verkavelingsvergunning vereist.

Voor het creëren van de nieuwe bouwkavel, voorwerp van voorliggend beroep, is onderhavige verkavelingsvergunning aangevraagd.

Beroeper beweert dat het openbaar onderzoek niet voldoet aan de wettelijk vastgestelde termijn. Het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken bepaalt echter dat gedurende 30 dagen vanaf de aanvang van het openbaar onderzoek, het gemeentebestuur op de gewone aanplakplaatsen en in ieder geval aan het gemeentehuis een bekendmaking uithangt. In casu liep het openbaar onderzoek van 27/02/2012 tem. 27/03/2012, gedurende de volledige 30 dagen.

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

Een van de voornaamste bezwaren van beroeper betreft de verkapte vorm van aanvragen. Recent werd door het college een vergunning afgeleverd voor het omvormen en uitbreiden van het Breedhuis zelf en hiertegen beroep ingesteld (gekend onder PSTV-2012-0200). Deputatie heeft in het kader van dat beroep beslist het dossier te verdagen. Het is thans mogelijk beide dossiers samen in beroep te beslissen in de zitting van 12 juli 2012. Nu beide dossiers over hetzelfde perceel samen behandeld worden, kan de deputatie een globale en zorgvuldige beoordeling van het totaalproject maken.

De gecreëerde kavel is deels gelegen in woongebied met landelijk karakter (strook voor hoofdgebouwen) en deels in woonparkgebied (tuinstrook) volgens het gewestplan. Volgens beroeper wordt de ruimtelijke draagkracht overschreden.

Beroeper benadrukt dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, rekening gehouden moet worden met de plaatsgesteldheid, inzonderheid de aanwezigheid van het woonpark. De gecreëerde kavel heeft een oppervlakte van 1.283m². Beroeper verwijst naar zijn perceel van ca. 2.200m², het kasteeldomein Kijckuit aan de overzijde van de Schijnparklaan en de grote percelen in het woonpark langs de Schijnparklaan om te oordelen dat de beoogde kavel veel te klein is.

De strook voor hoofdgebouwen ligt echter in het landelijk woongebied in functie van de

weg, de Broekstraat. De onmiddellijke omgeving van de aanvraag wordt niet alleen bepaald door het perceel van beroeper, maar voornamelijk door de ligging in het landelijk woonlint langs de Broekstraat zelf. De percelen hier en langs de Reigerstraat zijn zelfs kleiner dan de kavel in kwestie. Ook de percelen in het noordelijk gelegen woonparkgebied hebben een gelijkaardige oppervlakte als het aangevraagde. De kavelgrootte kan derhalve verantwoord worden.

De bouwstrook heeft een diepte van 17m en een breedte van 13m²² à 20m⁶⁵ en een bebouwbare oppervlakte van 285m². Gezien de oppervlakte van deze kavel is dergelijke footprint aanvaardbaar.

Verwijzen naar de maximale bebouwbare oppervlakte van 250m² voor woonparkgebied gaat hier niet op gezien de ligging in woongebied met landelijk karakter. De zijtuinstroken hebben een breedte van minimum 5m. Er blijft nog voldoende tuin over.

Beroeper betreurt dat een groot deel van de landschapstuin moet wijken voor bebouwing, wat onherroepelijk verlies van waardevolle natuurelementen met zich meebrengt. De tuinstrook ligt inderdaad in woonparkgebied en er dient zeer omzichtig omgesprongen te worden met de inplanting van bijgebouwen hierin. De gemeente heeft daartoe de voorschriften aangepast en de maximale oppervlakte aan bergplaatsen en hokken (dus ook een tuinhuisje), inclusief zwembad, beperkt tot 50m². Ook is de zone voor de inplanting van deze bijgebouwen uitgebreid zodat de integratie ervan welbewust en met behoud van de waardevolle groenstructuren kan gebeuren. Verhardingen worden beperkt tot de bouwzones, behoudens een oprit. Het overige gedeelte dient als tuin te worden aangelegd en gehandhaafd. Deze verkavelingsvoorschriften zijn ook in graad van beroep toe te passen. Naar aanleiding van eerdere terreinbezoeken van het Agentschap voor Natuur en Bos in 2003 en 2009, oordeelde deze dat het bosdecreet niet van toepassing is voor deze tuinsituatie. Een tuinaanlegplan zal bij de latere stedenbouwkundige aanvraag worden ingediend. Het vellen van bestaande bomen in de bouwzone wordt dan ook in dit kader beoordeeld.

Naar mobiliteit toe zal deze eengezinswoning met zorgwoning geen abnormale mobiliteitshinder veroorzaken. De parkeervoorziening dient evenwel inpandig of dichtbij de woning, voor de achtergevelbouwlijn, te worden voorzien ter vrijwaring van de landschapstuin.

De erfgoedwaarde van het aanpalende Breedhuis wordt door de nieuwe bouwkavel niet geschonden. De bouwstrook blijft op voldoende afstand van het Breedhuis en ook de gehanteerde afmetingen en bouwvolume zijn ondergeschikt aan deze van het Breedhuis en laat deze volledig tot zijn recht.

Watertoets

...

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

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

Vanuit het principe van een duurzame waterhuishouding moet een deel van het opgevangen hemelwater nuttig worden hergebruikt.

Voorts worden in de verkavelingsvoorschriften bepalingen opgenomen ter naleving van de stedenbouwkundige hemelwaterverordeningen opdat de waterhuishouding zo min mogelijk wordt verstoord.

In de verkavelingsvoorschriften wordt opgelegd dat alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de terrassen toegelaten mits afwatering naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert aan dat haar woning gelegen is op een aanpalend perceel en dat zij hinder zal ondervinden ingevolge de creatie van de woongelegenheden. In het bijzonder vreest zij voor een aantasting van de groene woonomgeving, haar rustig woongenot en privacy.

De tussenkomen partijen werpen op dat deze nadelen niet voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, maar enkel uit de tenuitvoerlegging van een nog te verlenen stedenbouwkundige vergunning.

In haar toelichtende nota herhaalt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing leidt tot een versnippering van het gebied, een verhoging van de woningdichtheid en een teloorgaan van groene ruimte, aanpalend aan haar tuin.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad aanvaardt de aantasting van het woonklimaat en de privacy evenals het verlies van een groene woonomgeving in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing mogelijk worden gemaakt.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van de goede ruimtelijke ordening, de artikelen 1.1.4, 4.3.1 §1 1° a) en b), 4.7.15 en 4.2.15 §1 VCRO, de formele en materiële motiveringsplicht, artikel 4.7.23, §1 VCRO en de artikelen 1, 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel, alsook het ontbreken van de vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partij zet uiteen dat de bestreden ‘verkaveling’ deel uitmaakt van een groter totaalproject, namelijk de ontwikkeling van de achtergelegen “Ardea-site” en de ontwikkeling van het “Breedhuis”, dat wordt omgevormd tot zes wooneenheden, en de thans in het geding zijnde afgesplitste ‘verkaveling’ voor een villakavel met een zorgwoning. Volgens de verzoekende partij werd het project op kunstmatige wijze onderverdeeld in verschillende aanvraagdossiers waardoor een globale en zorgvuldige beoordeling onmogelijk werd gemaakt. De verzoekende partij ziet niet in waarom de verkavelingsvergunning werd beperkt “*tot één helft van het terrein*”, daar waar dit terrein eigenlijk de waardevolle tuin is van de vroegere eigenaarswoning waarvoor een afzonderlijke aanvraag werd ingediend voor de omvorming tot 4 woongelegenheden.

De verzoekende partij meent dat samenhangende aanvragen gezamenlijk moeten behandeld en beoordeeld worden. Zij meent dat een gezamenlijke behandeling van het dossier ‘Breedhuis’ en de verkavelingsaanvraag op niveau van de Deputatie niet volstaat nu de aanvragen afzonderlijk werden ingediend, afzonderlijk in openbaar onderzoek zijn gegaan en de ‘verkaveling’ slechts voor één helft van het terrein werd aangevraagd zodat er sprake is van een schijnverkaveling en dit in strijd met artikel 4.2.15, §1 VCRO.

2.

De tussenkomenende partijen antwoorden dat de bestreden beslissing geen verband heeft met de achtergelegen “Ardea-site”, waarvoor een afzonderlijk gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd opgemaakt.

Met betrekking tot de verbouwing en uitbreiding van “het Breedhuis”, stellen de tussenkomenende partijen dat dit deel van het perceel reeds eerder (notarieel) werd afgesplitst en verkocht. Aangezien dit deel reeds bebouwd was, was hiervoor volgens de tussenkomenende partijen geen verkavelingsvergunning vereist. Omdat zij het linkerdeel willen bebouwen, werd hiervoor wel een verkavelingsvergunning gevraagd. De tussenkomenende partijen wijzen er verder op dat beide projecten geenszins ten behoeve van dezelfde aanvrager zijn zodat er geen sprake is van ‘ongeoorloofde saucissonering’.

Ondergeschikt wijzen de tussenkomenende partijen erop dat de deputatie de beide dossiers (de stedenbouwkundige aanvraag voor het verbouwen en uitbreiden van “het Breedhuis” en de voorliggende aanvraag) samen heeft behandeld op 12 juli 2012.

3.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij dat de verkavelingsvergunningsplicht werd omzeild doordat, zonder voorafgaande verkavelingsvergunning, een notariële splitsing werd doorgevoerd conform artikel 5.2.2 VCRO. “Het Breedhuis” werd doorverkocht aan een ontwikkelaar die op 12 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning verkreeg voor het

verbouwen en uitbreiden. Deze stedenbouwkundige vergunning werd afzonderlijk beoordeeld, zonder gezamenlijk onderzoek en zonder dat een globale set verkavelingsvoorschriften voor het volledige terrein werd vastgesteld.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in dit middel in essentie aan dat de aanvraag van de tussenkomende partijen kadert in een groter project en dat de voorliggende aanvraag niet afzonderlijk kon worden ingediend.

Voor de achterliggende percelen van het vroegere bedrijf Ardea werd een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Ardea” opgemaakt, goedgekeurd door de deputatie op 2 april 2009. Tegen dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd een vernietigingsberoep ingesteld bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, die de vordering met arrest nummer 219.702 op 11 juni 2012 ongegrond heeft verklaard.

Op 14 april 2011 heeft de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de omvorming van de fabrieksgebouwen van Ardea tot 20 loftappartementen, waarop deze stedenbouwkundige vergunning werd aangevochten bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Deze procedure is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1011/0863/SA/3/0805. Met een arrest van 3 juni 2014 (nummer A/2014/0401) heeft de Raad het beroep ontvankelijk en gegrond verklaard, de beslissing van 14 april 2011 vernietigd en de verwerende partij bevolen een nieuw beslissing te nemen.

De Raad stelt met de tussenkomende partijen vast dat er geen verbondenheid wordt aangetoond tussen dit Ardea-project en de onderhavige bestreden beslissing (andere partijen, andere percelen, ...).

2.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen met als oorspronkelijke kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 225E en 227K.

Uit de door de tussenkomende partijen medegedeelde stukken blijkt dat hun rechtsvoorganger eigenaar was van onder andere de bestaande woning ‘Breedhuis’ op perceel 231K en van perceel 227K.

De tussenkomende partijen delen mee dat het oostelijk deel van het perceel 227K samen met het kadastrale perceel 231K, waarop ‘het Breedhuis’ gelegen is, reeds eerder werd afgesplitst en verkocht. Dit verkochte deel kreeg het kadastraal nummer 231L. Voor het verbouwen en uitbreiden van de bestaande woning werd op 8 maart 2012 aan de NV WLISIO een stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wijnegem. Het administratief beroep van de verzoekende partij werd niet ingewilligd en op 12 juli 2012 heeft de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van de bestaande woning.

Het westelijk deel van het kadastrale perceel nummer 227K wordt dan door de eerste tussenkomende partij (landmeter) die gemachtigd was namens de andere tussenkomende partijen samengevoegd met perceel 225E teneinde een nieuwe woonkavel te creëren bestemd voor een vrijstaande ééngezinswoning met inbegrip van een zorgwoning. Dit deel krijgt kadastraal nummer 227M.

In de bestreden beslissing wordt als volgt bevestigd dat de percelen werden gesplitst met het oog op woningbouw:

“De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel grond in 1 kavel bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning met inbegrip van zorgwoning. Het linker deel van het perceel met het Breedhuis wordt afgesplitst om een bijkomende woonkavel te creëren. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt ca. 3.500m². Het lot 1 heeft een oppervlakte van +/- 1.283m². ”

3.

Artikel 4.2.15 §1 VCRO bepaalt als volgt:

“Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bebouwing kunnen worden gebruikt... ”

Artikel 4.2.16 §1 VCRO bepaalt:

“Een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase kan enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden...”

Het begrip ‘verkavelen’ wordt in artikel 4.1.1, 14° VCRO als volgt gedefinieerd:

“Een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.”

Hieruit volgt dat een verdeling van een stuk grond in twee of meer kavels een noodzakelijke voorwaarde is om een geldige verkavelingsvergunning te kunnen afleveren. De vermelde bepalingen laten weliswaar toe dat slechts één kavel voor woningbouw wordt bestemd, maar ook in dat geval moet er ten minste één andere kavel zijn die samen met de voor woning bestemde kavel het geheel van het oorspronkelijk stuk grond vormt.

Aangezien in casu een deel van het oorspronkelijke perceel 227K werd afgesplitst met het oogmerk om het ene deel (waarop de woning staat) afzonderlijk te verkopen, en het andere deel – na samenvoeging met een kleiner perceel – te bestemmen voor woningbouw én verkoop, is een verkavelingsvergunning vereist.

De betrokken verkavelingsvergunning had dan de afsplitsing van 1 lot bestemd voor woningbouw – het perceel met nummer 227M – behelst waarbij het overblijvende deel – het huidige perceel met nummer 231L – niet bestemd zou worden tot woningbouw (behoud van de bestaande woning Breedhuis).

Het oorspronkelijk perceel 227K moest in zijn geheel betrokken worden in de aanvraag, samen met het perceel 231K (woning Breedhuis) en het samen te voegen perceel 225E.

4.

Op het verkavelingsplan wordt enkel het nieuw perceel 227M (zijnde perceel nummer 225E + het linkerdeel van 227K) als lot 1 opgenomen, maar niet het oostelijk deel van het kadastrale perceel nummer 227K, noch het perceel 231K waarop de woning Breedhuis stond.

Uit de bestreden beslissing blijkt evenmin dat het gehele perceel 227K bij de beoordeling werd betrokken. De bestreden beslissing geeft aan dat het kadastrale perceel nummer 227K wordt opgesplitst met oog op woningbouw, maar laat het oostelijk deel en de woning Breedhuis totaal onbesproken.

De verwerende partij heeft het administratief beroep tegen de verkavelingsvergunning en het administratief beroep tegen de stedenbouwkundige vergunning voor het omvormen en uitbreiden van het Breedhuis, klaarblijkelijk behandeld op dezelfde zitting van 12 juli 2012, doch uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de deputatie een globale en zorgvuldige beoordeling heeft gemaakt van het project, dat zijzelf beschrijft als “totaalproject”.

5.

In hun repliek wijzen de tussenkommende partijen op het interpretatief artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening.

Deze interpretatieve bepaling bepaalt dat de artikelen 4.1.1, 14°, en 4.2.15, § 1, eerste lid VCRO als volgt uitgelegd moeten worden:

“Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist wanneer een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of te verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist indien op de kavels één of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtvormen worden aangeboden.”

Ingevolge deze bepaling is een voorafgaande verkavelingsvergunning niet vereist indien op de kavels eerst een of meer gebouwen worden opgericht, vooraleer de kavels door middel van een van de genoemde overdrachtvormen worden aangeboden.

In casu wordt niet betwist dat het kadastraal perceel nummer 227K werd opgesplitst voordat de woning met inbegrip van zorgwoning wordt opgericht. Het interpretatief artikel 20 van het decreet van 11 mei 2012 doet aan de bovengestelde beoordeling dan ook geen afbreuk.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23 §1 VCRO, artikel 4.7.22 eerste lid VCRO, de artikelen 1 en 2 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de

uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht, de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het onpartijdigheids- en fair play beginsel, de hoorplicht en het inspraakrecht van de beroeper, alsook het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

In haar tweede onderdeel klaagt de verzoekende partij aan dat de hoorzitting enkel heeft plaatsgevonden in aanwezigheid van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zonder dat iemand van de deputatie of een gemachtigde aanwezig was.

2.

De tussenkomen partijen stellen dat, op grond van artikel 4.7.23 §1 VCRO, een gemachtigde kan worden aangesteld die de partijen hoort. Bij besluit van 11 maart 2010 zou de provincieraad aan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de delegatiebevoegdheid hebben verleend voor het horen van partijen.

3.

In haar toelichtende nota benadrukt de verzoekende partij dat de gemachtigde van de deputatie nooit de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is, omdat deze een functioneel autonome instelling is binnen de beroepsprocedure.

De verzoekende partij meent dat desgevallend artikel 159 Grondwet moet worden toegepast op het delegatiebesluit.

Beoordeling door de Raad

1.

Op grond van artikel 4.7.23 § 1 VCRO neemt de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

2.

De verzoekende partij bekritiseert in essentie dat de hoorzitting niet plaatsvond in het bijzijn van een lid van de deputatie.

Op grond van artikel 4.7.23 §1 VCRO neemt de deputatie haar beslissing nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Het doel van de hoorplicht is enerzijds aan de partijen en aan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de mogelijkheid te bieden hun opmerkingen te doen kennen met betrekking tot de zaak en anderzijds de deputatie in staat te stellen met volledige kennis van zaken over het beroep een beslissing te nemen. Om te voldoen aan de hoorplicht is het dan ook vereist dat de deputatie in kennis wordt gesteld van de bevindingen van de hoorzitting vooraleer een beslissing wordt genomen.

De tussenkomen partijen betwisten niet dat de deputatie niet aanwezig was op de hoorzitting van 9 juli 2012.

Artikel 57 §1 van het provinciedecreet stelt als volgt:

“De deputatie bereidt de beraadslagingen en de besluiten van de provincieraad voor.

Zij voert haar eigen beslissingen en die van de raad uit. Ze kan een van de gedeputeerden daarmee belasten. Ze kan eveneens één of meer gedeputeerden belasten met een opdracht en het onderzoek van een zaak, onder meer wat betreft het horen van betrokkenen bij een administratieve beroepsprocedure.

Ze beslist over alle zaken die tot het dagelijks bestuur van de provincie behoren.”

Uit artikel 57 §1 volgt dat het “onderzoek van een zaak”, waaronder het horen van betrokkenen bij een administratieve beroepsprocedure, in principe toekomt aan de deputatie, maar dat de deputatie één of meer gedeputeerden met dit onderzoek kan belasten.

Volgens de tussenkommende partijen trad de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op als gemachtigde om de partijen te horen.

De tussenkommende partijen brengen een besluit van 11 maart 2010 bij (stuk 12 van de tussenkommende partijen) waaruit zou moeten blijken dat de bevoegdheid tot het horen werd gedelegeerd aan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Uit artikel 57 §1, tweede lid Provinciedecreet volgt echter dat slechts gedeputeerden kunnen worden belast met het horen van betrokkenen.

4.

Bovendien stelt de Raad vast dat het administratief dossier weliswaar een formulier ‘verslag hoorzitting’ bevat, doch dat dit enkel een oplijsting inhoudt van de namen van de aanwezige partijen (“*Brems André, Loix Yves (MR), Verhelst Gregory (MR), Segers Nicolas, Bruyninckx Evelien*”), zonder enige gegevens over hetgeen werd gezegd tijdens de hoorzitting.

Aangezien niemand van de deputatie aanwezig was tijdens de hoorzitting en er geen notulen van de hoorzitting lijken te bestaan, heeft de deputatie hoe dan ook geen rekening kunnen houden met datgene dat tijdens de hoorzitting werd gezegd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Overige middelen

De overige middelen (in verband met de voorwaarden verbonden aan de verkavelingsvergunning – eerste middel, de toetsing aan de gewestplanvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening – vierde middel, en de schending van het inspraakrecht wegens te korte voorbereidingstijd na kennisname van het PSA-verslag – eerste onderdeel tweede middel) zijn ondergeschikt aan de gegrond bevonden middelen en kunnen niet tot een ruimere vernietiging leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Mark BERNAERTS is onontvankelijk.
2. De Raad legt de kosten van deze tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij Mark BERNAERTS.
3. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Gilberte BREMS, de heer André BREMS, mevrouw Anne-Marie BREMS, de heer Patrick BREMS en de heer Christophe BREMS is ontvankelijk.
4. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
5. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 juli 2012, waarbij aan de eerste tussenkomende partij (gemachtigd namens de overige tussenkomende partijen) de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een perceel grond in 1 kavel bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning met inbegrip van zorgwoning op een perceel gelegen te Wijnegem, Broekstraat zn en met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 225E en 227K.
6. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
7. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
8. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 500 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

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

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Thibault PARENT

Hilde LIEVENS