

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0007 van 13 januari 2015  
in de zaak 1213/0286/A/2/0265

*In zake:*

1. de heer **Paul HOMBLE**
2. de heer **Marc DE RORE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Dirk LINDEMANS  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente KONTICH**

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

2. de bvba **WOONPLANNERS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pieter JONGBLOET  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 9 januari 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 20 september 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer Chris CLAES, als gevolmachtigde van de tweede tussenkomen partij, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich van 25 juni 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de heer Chris CLAES een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning verleend.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Kontich, Montfortstraat 35 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 195X5 en 195V4.

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 januari 2014, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging is verdaagd naar de openbare terechtzitting van 11 februari 2014.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare terechtzitting van 11 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Katrien VERGAUWEN die loco advocaat Yves LOIX verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, en advocaat Pieter JONGBLOET die verschijnt voor de tweede 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.

## **III. TUSSENKOMST**

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KONTICH verzoekt met een aangetekende brief van 21 februari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen om het verzoekschrift te ondersteunen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 11 april 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De eerste tussenkomende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan.

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

2.1.

De bvba WOONPLANNERS verzoekt met een aangetekende brief van 25 februari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 11 april 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

## 2.2.

In hun toelichtende nota betwisten de verzoekende partijen de ontvankelijkheid van de tussenkomst van de bvba WOONPLANNERS.

In de eerste plaats werpen zij op dat artikel 4.8.21, §1 VCRO uitdrukkelijk voorziet in een vervaltermijn van twintig dagen om tussen te komen. Artikel 18 §1 van het Procedurereglement, op grond waarvan een latere tussenkomst kan worden toegelaten, moet volgens de verzoekende partijen, met verwijzing naar artikel 159 Grondwet, buiten toepassing worden gelaten.

De verzoekende partijen wijzen er verder op dat het verzoekschrift werd betekend aan de houder van de vergunning, de heer Chris CLAES. Zij stellen dat de hoedanigheid van de bvba WOONPLANNERS, als aanvrager van de vergunning, niet wordt aangetoond.

Tot slot voeren de verzoekende partijen aan dat de tweede tussenkomende partij hoe dan ook geen nadeel kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, aangezien zij net de uitvoering van de verleende vergunning nastreeft.

## 2.3.

Op grond van artikel 18 §1 Procedurereglement dient een verzoekschrift tot tussenkomst te worden ingediend binnen een vervaltermijn van twintig dagen die ingaat de dag na de dag van de betekening. Bij ontstentenis van een betekening kan de Raad een latere tussenkomst toelaten, als die de procedure niet vertraagt.

De Raad ziet niet in hoe deze laatste bepaling in strijd zou zijn met artikel 4.8.21, §1 VCRO waarin slechts bepaald wordt dat de vervaltermijn tot tussenkomst wordt bepaald door de Vlaamse Regering en minimaal twintig dagen moet zijn.

De verzoekende partijen betwisten niet dat het verzoekschrift niet werd betekend aan de bvba WOONPLANNERS en betwisten evenmin dat haar tussenkomst de procedure niet vertraagt.

Het verzoek tot tussenkomst werd derhalve tijdig ingediend. De tussenkomende partij heeft bovendien het rolrecht tijdig gestort.

Uit het aanvraagdossier blijkt verder dat de tweede tussenkomende partij de aanvrager is van de vergunning. Het feit dat zij voor het indienen van het verkavelingsdossier (wijziging van) een volmacht heeft verleend aan landmeter Chris CLAES, die ook het administratief beroep heeft ingesteld, doet geen afbreuk aan haar recht om zelf in het juridische beroep tussen te komen. Door het verlenen van een volmacht verliest zij immers niet haar statuut van aanvrager.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen lijken aan te nemen, dient een aanvrager bij haar tussenkomst geen afzonderlijke hinder of nadelen meer aan te tonen.

De tussenkomende partij heeft eveneens een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden aan de Raad bezorgd.

Het verzoek tot tussenkomst is dan ook ontvankelijk.

#### IV. FEITEN

Op 23 maart 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de heer Chris CLAES namens de tweede tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich een aanvraag in voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning voor “1 bouwka-vel met meergezinswoningen”.

Het voorwerp van de aanvraag wordt in de bestreden beslissing als volgt omschreven:

*“De aanvraag betreft het wijzigen van 5 loten van 36 loten tellende verkaveling met het oog op het bouwen van een meergezinswoning in gesloten bebouwing op een perceel van in totaal 2.055m<sup>2</sup>.*

*De verkavelingsvoorschriften houden een wijziging in van de oorspronkelijke voorschriften voor wat betreft:*

- *meergezinswoningen ipv. woonhuizen*
- *gesloten bebouwing ipv. halfopen voor lot 26 en 27*
- *kroonlijsthoogte max. 7m ipv. 6m*
- *dakhelling van 35°-55° ipv. 15°-35°*
- *gevelbreedte van 36m14 ipv. max. 6m*
- *hoogte achterbouw tussen 9-13m diep van max. 7m ipv. 3m50*
- *dakvensters vooraan en achteraan ipv. enkel achteraan*
- *uitsprongen uit gevelvlak ipv. verbod*
- *tuinconstructies van 487,89m<sup>2</sup> ipv. max. 400m<sup>2</sup>”*

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

De percelen zijn als loten 26 t.e.m. 30 eveneens gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling nr. 061/034 (01), van 23 oktober 1964.

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 in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan geldt.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 april 2012 tot en met 9 mei 2012, worden 47 bezwaarschriften ingediend, onder meer door de huidige verzoekende partijen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich weigert op 25 juni 2012 een verkavelingsvergunning aan de aanvrager. Het college motiveert deze beslissing als volgt:

*“ ...*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan. Het betreft immers het wijzigen van de verkaveling met het oog op het bouwen van meergezinswoningen.*

*...*

*De aanvraag is strijdig met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ‘Algemeen bouwreglement v.3.1.’ op volgende punten:*

*Artikel 3 bepaalt dat de breedte van geveluitsprongen beperkt is tot 2/3 van de totale*

gevelbreedte en tot max. 6M.

De aanvraag voorziet in geveluitsprongen zonder beperking van breedte.

Artikel 17 bepaalt dat de bruto-oppervlakte ingenomen door alle constructies in de tuinzone dient beperkt te worden tot 10% van de perceelsoppervlakte en tot ½ van de oppervlakte ingenomen door het hoofdgebouw.

De aanvraag voorziet in een max. oppervlakte aan constructies van ca. 480m<sup>2</sup> (garages+fietsenbergingen+verharding) of ca. 300m<sup>2</sup> (garages+fietsenbergingen) op een perceel van 2055m<sup>2</sup> en met een hoofdgebouw dat max. ca. 542m<sup>2</sup> inneemt. De oppervlakte ingenomen door constructies dient te worden beperkt tot max. 205,5m<sup>2</sup>.

Artikel 23, §1 bepaalt dat de maximale nokhoogte (11m) maar wordt toegestaan waar het stedenbouwkundig toelaatbaar is en met respect voor de buurpanden. Ofwel wordt het gabariet van het buurpand gevolgd ofwel is er een verantwoorde overgang.

De aanvraag voorziet in een nokhoogte van max. 11m zonder aansluiting aan het dakvlak of verantwoorde overgang naar Montfortstraat 45 en 33.

Artikel 23, §2 bepaalt dat er steeds een harmonieuze aansluiting voorzien moet worden aan het aanliggende gebouw met verschillende hoogte.

De aanvraag voorziet in een max. kroonlijsthoogte voor de nieuwbouw van 7m zonder aansluiting aan de kroonlijsthoogte van 6m van Montfortstraat 45

Artikel 37 bepaalt dat bij nieuwbouw per appartement 1 parkeerplaats en 2 fietsenstallingen voorzien dienen te worden en per begonnen schijf van 3 parkeerplaatsen 1 extra parkeerplaats. Indien de voorwaarde ivm het beperken van de oppervlakte ingenomen door constructies wordt nageleefd, kan in de zones voor garages en fietsenbergingen onvoldoende parkeergelegenheid voorzien worden.

...

## 5. OPENBAAR ONDERZOEK

... Van de 34 eigenaars binnen de verkaveling hebben 20 een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd bezwaar ingediend. Overeenkomstig artikel 4.6.7. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de aanvraag geweigerd te worden.

...

### BESLUIT

Uit het voorgaande blijkt dat de aanvraag strijdig is met de wettelijke bepalingen, m.n. de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Algemeen bouwreglement v.3.1.' en bovendien overeenkomstig artikel 4.6.7.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet vergund kan worden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN. 25 juni 2012. HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de verkavelingsvergunning

..."

De heer Chris CLAES tekent namens de tweede tussenkomende partij tegen deze beslissing op 27 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van het administratief beroep bevestigt de eerste tussenkomende partij op 6 augustus 2012 haar ongunstig standpunt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 september 2012 als volgt:

“ ...

**8. LEGALITEIT:** voorwaardelijk OK

... ”

#### **TOELICHTING**

*De verkavelingswijziging voor meergezinswoningen is principieel in overeenstemming met het woongebied volgens het gewestplan.*

*De bruto-oppervlakte ingenomen door alle **constructies in de tuinzone** dient volgens art. 18 van het Algemeen Bouwreglement beperkt te worden tot 10% van de perceelsoppervlakte en tot de helft van de oppervlakte ingenomen door het hoofdbouw.*

*Het is inderdaad zo dat de verkavelingswijziging niet louter op basis van de bepalingen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan geweigerd worden. Immers, de latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient steeds getoetst te worden aan zowel de verkavelingsvoorschriften als aan de gemeentelijke stedenbouwkundige voorschriften.*

*Echter, voornoemd art. 18 mbt. de maximum toelaatbare oppervlakte aan constructies en parking in de tuinzone heeft ook **gevolgen voor het maximaal toegelaten aantal woonegelegenheden**. Op het perceel van 2.055m<sup>2</sup> kan 205,5m<sup>2</sup> aan constructies in de tuinzone worden aangelegd. Dit komt neer op 12 parkeerplaatsen (met elk een oppervlakte van 13,75m<sup>2</sup>) en 24 fietsenstallingen (met elk een oppervlakte van 1,42m<sup>2</sup>).*

*Art. 38 van het Algemeen Bouwreglement bepaalt dat er voor nieuwbouw meergezinswoningen **1 parkeerplaats per woonentiteit, met per schijf van 3 woonentiteit 1 extra parkeerplaats** voorzien moet worden, naast minimum 2 fietsenstallingen per appartement. Gelet op de bepalingen van voornoemd artikel kunnen derhalve 9 appartementen met 12 parkeerplaatsen op dit perceel worden ingericht. Dit maximum dient als voorwaarde in de verkavelingsvoorschriften opgenomen te worden.*

*Volgens **art. 4.6.7 §1 VCRO** dient het aanvraagdossier op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van de bewijzen van de beveiligde zendingen aan de mede-eigenaars die de aanvraag voor een verkavelingswijziging niet hebben medeondertekend. De aanvraag, ingediend op 23/03/2012, bevat deze bewijzen.*

*De wijziging van de verkavelingsvergunning moet worden **geweigerd** als de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een **ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar** indienen bij het college van burgemeester en schepenen, binnen de vervalttermijn van 30 dagen vanaf voornoemde beveiligde zending. Meer dan de helft van de mede-eigenaars (24 van de 36 loten tellende verkaveling) hebben een bezwaar ingediend. De gemeente heeft op basis van deze bepaling van de VCRO de verkavelingswijziging geweigerd. Of de bezwaren gegrond zijn wordt beoordeeld in het kader van de goede ruimtelijke ordening (zie verder).*

## **9. GOEDE RO: OK**

### **TOELICHTING**

*De loten 26-30 zijn volgens de oorspronkelijke verkaveling gelegen ongeveer in het midden van een zone voor gegroepeerde bebouwing (kavels 13 tem. 33). Hierbij zijn de loten 28 tem. 30 bebouwbaar met aaneengesloten bebouwing en de loten 26 en 27 met twee kopwoningen die de rijen aaneengesloten bebouwing links en rechts afwerken. Op beide loten kan ook een garage gekoppeld worden opgericht.*

*Bezwaarindieners werpen op dat door de verkavelingswijziging een aaneengesloten bouwstrook van 14 woningen gecreëerd wordt daar waar er nu maximaal 5 rijwoningen bestaan. Het is inderdaad zo dat de kopwoningen op de loten 26 en 27 zorgen voor een zekere onderbreking in het midden van de rij met 7 woningen links en rechts. Toch blijft de hele strook binnen de zone voor gegroepeerde bebouwing bebouwbaar en worden tevens de twee garages in het midden aan elkaar gekoppeld opgericht zodat momenteel ook een ononderbroken gevelwand in aaneengesloten bebouwing kan worden opgericht.*

*De nieuwe verkavelingsvoorschriften beogen een meergezinswoning op één samengevoegde kavel 26A. Bezwaarindieners menen dat dit het karakter van de verkaveling bedoeld voor eengezinswoningen ontoelaatbaar zou wijzigen. De oorspronkelijke verkaveling is bestemd voor woonhuizen, wat echter betekent dat principieel ook meergezinswoningen kunnen worden toegelaten voor zover dit strookt met de goede ruimtelijke ordening.*

*Bovendien is Kontich opgenomen binnen de afbakeningslijn van het grootstedelijk gebied Antwerpen. Dit heeft tot gevolg dat deze gemeente een grootstedelijk beleid moet voeren op vlak van ruimtelijke ordening. Concentratie en verdichting staan voorop. De oorspronkelijke verkaveling dateert uit 1964. Niet alleen de bestaande toestand moet bij de beoordeling van de aanvraag in overweging genomen worden, maar ook de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Voornoemde beleidsprincipes uit het RSV worden in dat opzicht beschouwd. Een meergezinswoning in deze wijk zorgt voor enige verdichting en tegelijkertijd een variatie van het woonaanbod.*

*Wat betreft het mobiliteitsaspect wordt een zekere toename van de verkeersdruk verwacht. Deze toename is echter van beperkte aard tov. de realisatie van de huidige verkaveling. Bij de 5 vandaag mogelijke eengezinswoningen worden max. 4 bijkomende woongelegenheden gecreëerd (zie voorgaande). Op het eigen terrein kan de parkeergelegenheid hiervoor worden opgevangen, m.n. 12 parkeerplaatsen en voldoende fietsenstallingen.*

*De parkeerplaatsen achteraan in de tuin zijn bereikbaar via de bestaande servitudeweg. Of dit een verzwaring van de servitudeweg betreft, is een burgerrechtelijke aangelegenheid.*

*De ingediende bezwaren worden ongegrond beschouwd en niet weerhouden.*

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

*...*

Na de hoorzitting van 18 september 2012 beslist de verwerende partij op 20 september 2012 om het beroep in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen overeenkomstig de plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling:

...

*De verkavelingswijziging voor meergezinswoningen is principieel in overeenstemming met het woongebied volgens het gewestplan.*

*De aanvraag situeert zich binnen de begrenzing van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgesteld, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.*

*Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op lot 26 tem. 30 bestemd voor woonhuizen. De aanvraag is niet in overeenstemming met deze verkavelingsvergunning.*

*Middels voorliggende aanvraag wenst men de verkavelingsvoorschriften te wijzigen voor wat betreft:*

- *meergezinswoningen ipv. woonhuizen*
- *gesloten bebouwing ipv. halfopen voor lot 26 en 27*
- *kroonlijsthoogte max. 7m ipv. 6m*
- *dakhelling van 35°-55° ipv. 15°-35°*
- *gevelbreedte van 36m14 ipv. max. 6m*
- *hoogte achterbouw tussen 9-13m diep van max. 7m ipv. 3m50*
- *dakvensters vooraan en achteraan ipv. enkel achteraan*
- *uitsprongen uit gevelvlak ipv. verbod*
- *tuinconstructies van 487,89m<sup>2</sup> ipv. max. 400m<sup>2</sup>*

*De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Algemeen Bouwreglement v.3.1' is van toepassing.*

*Volgens art. 18 van het Algemeen Bouwreglement dient de bruto-oppervlakte ingenomen door alle constructies in de tuinzone beperkt te worden tot 10% van de perceelsoppervlakte en tot de helft van de oppervlakte ingenomen door het hoofdgebouw. Het perceel is 2.055m<sup>2</sup> groot.*

*Art. 38 van het Algemeen Bouwreglement bepaalt dat er voor nieuwbouw meergezinswoningen 1 parkeerplaats per woonentiteit met per schijf van 3 woonentiteiten 1 extra parkeerplaats voorzien moet worden, naast minimum 2 fietsenstallingen per appartement.*

*Deze bepalingen van het Algemeen Bouwreglement hebben gevolgen voor het maximum aantal toegelaten woongelegenheden, de bruto-oppervlakte ingenomen door alle constructies in de tuinzone en het aantal parkeerplaatsen.*

*Het is inderdaad zo dat de verkavelingswijziging niet louter op basis van de bepalingen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Algemeen Bouwreglement v.3.1' kan geweigerd worden. Immers, de latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient*



*steeds getoetst te worden aan zowel de verkavelingsvoorschriften als aan de gemeentelijke stedenbouwkundige voorschriften.*

*Volgens art. 4.6.7 §1 VCRO dient het aanvraagdossier op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van de bewijzen van de beveiligde zendingen aan de mede-eigenaars die de aanvraag voor een verkavelingswijziging niet hebben medeondertekend. De aanvraag, ingediend op 23/03/2012, bevat deze bewijzen.*

*De wijziging van de verkavelingsvergunning moet worden geweigerd als de eigenaars van meer dan de helft van de in de oorspronkelijke vergunning toegestane kavels een ontvankelijk, gegrond en op ruimtelijke motieven gebaseerd schriftelijk bezwaar indienen bij het college van burgemeester en schepenen, binnen de vervalttermijn van 30 dagen vanaf voornoemde beveiligde zending. Meer dan de helft van de mede-eigenaars (24 van de 36 loten tellende verkaveling) hebben een bezwaar ingediend. De gemeente heeft op basis van deze bepaling van de VCRO de verkavelingswijziging geweigerd. Of de bezwaren gegrond zijn wordt beoordeeld in het kader van de goede ruimtelijke ordening (zie verder).*

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

*De loten 26-30 zijn volgens de oorspronkelijke verkaveling gelegen ongeveer in het midden van een zone voor gegroepeerde bebouwing (kavels 13 tem. 33). Hierbij zijn de loten 28 tem. 30 bebouwbaar met aaneengesloten bebouwing en de loten 26 en 27 met twee kopwoningen die de rijen aaneengesloten bebouwing links en rechts afwerken. Op beide loten kan ook een garage gekoppeld worden opgericht.*

*Bezwaarindieners werpen op dat door de verkavelingswijziging een aaneengesloten bouwstrook van 14 woningen gecreëerd wordt daar waar er nu maximaal 5 rijwoningen bestaan. Het is inderdaad zo dat de kopwoningen op de loten 26 en 27 zorgen voor een zekere onderbreking in het midden van de rij met 7 woningen links en rechts. Toch blijft de hele strook binnen de zone voor gegroepeerde bebouwing bebouwbaar en worden tevens de twee garages in het midden aan elkaar gekoppeld opgericht zodat momenteel ook een ononderbroken gevelwand in aaneengesloten bebouwing kan worden opgericht.*

*De nieuwe verkavelingsvoorschriften beogen een meergezinswoning op één samengevoegde kavel 26A. Bezwaarindieners menen dat dit het karakter van de verkaveling bedoeld voor eengezinswoningen ontoelaatbaar zou wijzigen. De oorspronkelijke verkaveling is bestemd voor woonhuizen, wat echter betekent dat principieel ook meergezinswoningen kunnen worden toegelaten voor zover dit strookt met de goede ruimtelijke ordening.*

*Bovendien is Kontich opgenomen binnen de afbakeningslijn van het grootstedelijk gebied Antwerpen. Dit heeft tot gevolg dat deze gemeente een grootstedelijk beleid moet voeren op vlak van ruimtelijke ordening. Concentratie en verdichting staan voorop. De oorspronkelijke verkaveling dateert uit 1964. Niet alleen de bestaande toestand moet bij de beoordeling van de aanvraag in overweging genomen worden, maar ook de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Voornoemde beleidsprincipes uit het RSV worden in dat opzicht beschouwd. Een meergezinswoning in deze wijk zorgt voor enige verdichting en tegelijkertijd een variatie van het woonaanbod.*

*Wat betreft het mobiliteitsaspect wordt een zekere toename van de verkeersdrukte verwacht. Deze toename is echter van beperkte aard tov. de realisatie van de huidige*

*verkaveling. Bij de 5 vandaag mogelijke eengezinswoningen kunnen na samenlezing van de art. 18 en 38 van het Algemeen Bouwreglement max. 4 à 5 bijkomende woongelegenheden worden gecreëerd. De parkeergelegenheid hiervoor dient op het eigen terrein te worden opgevangen.*

*De parkeerplaatsen achteraan in de tuin zullen bereikbaar zijn via de bestaande servitudeweg. Of dit een verzwaring van de servitudeweg betreft, is een burgerrechtelijke aangelegenheid.*

*De ingediende bezwaren worden ongegrond beschouwd en niet weerhouden.*

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

*Watertoets:*

*...*

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

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

*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.*

*...*

*De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 13 september 2012 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

#### *Standpunt van de partijen*

#### **1.**

De verzoekende partijen voeren in hun verzoekschrift aan dat de aanplakking van de bestreden beslissing voor het eerst werd geattesteerd op 28 november 2012.

2.

De tweede tussenkomende partij betwist de tijdigheid van het verzoekschrift. Zij werpt op dat de bestreden beslissing op 26 oktober 2012 reeds werd uitgehangen door landmeter Chris CLAES, die hiervan gedateerde foto's heeft genomen.

3.

De verzoekende partijen zetten in hun toelichtende nota uiteen dat in het attest van aanplakking de startdatum niet wordt aangegeven, maar dat, op grond van dit attest, 28 november 2012 als startdatum geldt.

Volgens de verzoekende partijen heeft de tweede tussenkomende partij de gemeente nooit op de hoogte gebracht van de beweerde aanplakking op 26 oktober 2012, conform artikel 4.7.23, §4 VCRO.

De verzoekende partijen voegen nog toe dat verklaringen op eer van landmeter Chris CLAES niet pertinent zijn.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen zijn derde belanghebbenden voor wie de beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1°, b) VCRO, begint te lopen vanaf de dag na deze van aanplakking van de mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend.

Uit het attest van aanplakking, dat door de verzoekende partijen wordt bijgebracht, blijkt dat de mededeling werd aangeplakt op 28 november 2012, maar dat de 'startdatum onbekend' is.

2.

De Raad stelt vast dat de tweede tussenkomende partij niet aannemelijk maakt dat de aanplakking vroeger gebeurde.

De door de tweede tussenkomende partij neergelegde verklaring op eer en de foto's van de landmeter kunnen in geen geval gelijk gesteld worden met het in artikel 4.7.23, §4 VCRO, bedoelde attest van aanplakking,

Deze 'verklaring op eer' betreft enkel een eenzijdige verklaring van de landmeter dat de aanplakking op een bepaalde datum gebeurde, maar het betreft geenszins de attestatie zelf van de aanplakking. Zelfs een door de gemeente 'ter ontvangst' afgestempeld exemplaar van de verklaring op eer levert overigens niet het bewijs dat de aanplakking ter plaatse zelf werd geattesteerd.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 9 januari 2013, is derhalve tijdig.

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

De eerste verzoekende partij is een eigenaar en bewoner van een woning gelegen naast de percelen waarop de bestreden verkavelingswijziging betrekking heeft.

De tweede verzoekende partij woont tegenover de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Zij zijn derde belanghebbenden.

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

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

### **A. Eerste en derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

##### **1.1.**

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 1.1.2, 13°, c) en artikel 4.3.1, §1, eerste lid, a) VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen voeren aan dat een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning, slechts kan worden goedgekeurd in geval van overeenstemming met de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening “het algemeen bouwreglement v.3.1”.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de voorschriften onzorgvuldig is gebeurd, zeker gelet op de inhoud van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich en van het voorwaardelijk advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verkavelingswijziging zou in strijd zijn met artikel 3, lid 4 en 5 (*uitsprongen in de gevel en boven het maaiveld*), artikel 18 (*tuinzone*), artikel 22, lid 2 en 6 (*achtergevelbouwlijn*), artikel 24, §1, lid 2 en 3, §2 (*toegelaten hoogte*), artikel 27, lid 1 (*buitenruimte*), artikel 38, §4.3 en §5.3 (*het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg*) van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening “het algemeen bouwreglement v.3.1”.

Volgens de verzoekende partijen mocht de verwerende partij het onderzoek naar de overeenstemming met de voorschriften niet doorschuiven naar de latere beslissing over een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

##### **1.2.**

De verzoekende partijen voeren in het derde middel de schending aan van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de materiële motiveringsplicht en het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen wijzen er op dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar slechts *voorwaardelijk* gunstig was. De verzoekende partijen zetten uiteen dat, indien de verwerende partij op bepaalde punten afwijkt van dit advies, zij dit uitdrukkelijk moest verduidelijken in de bestreden beslissing.

##### **2.**

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De eerste tussenkomende partij sluit zich aan bij de uiteenzetting van de verzoekende partijen.

4.1.

De tweede tussenkomende partij antwoordt op het eerste middel dat, gelet op artikel 2 §2 van de stedenbouwkundige verordening, de voormelde stedenbouwkundige voorschriften niet van toepassing zijn op verkavelingsaanvragen, en bij uitbreiding ook niet op aanvragen tot wijziging van verkavelingen. Bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen, in uitvoering van een verkaveling, worden deze aanvragen aan zowel de verkavelingsvoorschriften als aan de stedenbouwkundige voorschriften van de verordening getoetst. Volgens de tweede tussenkomende partij hebben, in geval van tegenstrijdigheid, de verkavelingsvoorschriften voorrang.

4.2.

De tweede tussenkomende partij beantwoordt het derde middel door er op te wijzen dat de verenigbaarheid van het project met de verordening, zal worden beoordeeld bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

De tweede tussenkomende partij stelt tevens dat de verzoekende partijen er ten onrechte van uitgaan dat de verkavelingswijziging, in tegenstelling tot wat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar lijkt aan te nemen, niet strekt tot het afleveren van een vergunning voor een meergezinswoning met meer dan 9 wooneenheden.

De reden waarom in de bestreden beslissing werd afgeweken van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op het punt wat betreft het aantal wooneenheden is wel degelijk gemotiveerd.

5.

In hun toelichtende nota stellen de verzoekende partijen met betrekking tot het eerste middel nog dat het standpunt van de tweede tussenkomende partij in strijd is met artikel 4.3.1, §1, eerste lid, a) VCRO, hetgeen een hogere rechtsnorm is.

Volgens de verzoekende partijen geeft de tweede tussenkomende partij een foute interpretatie aan artikel 2, §2 van de verordening. Zij stellen zich de vraag op welke rechtsgrond een stedenbouwkundige verordening een hiërarchie zou kunnen ontwikkelen tussen normen met, volgens de VCRO, een identieke reglementaire kracht.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de aangevraagde verkavelingswijziging op meerdere punten onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "het Algemeen Bouwreglement v.3.1."

De tweede tussenkomende partij stelt dat de overheid bij de beoordeling van verkavelingsaanvragen, of aanvragen tot verkavelingswijziging, niet gebonden is door de stedenbouwkundige voorschriften van de stedenbouwkundige verordening.

2.

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

Ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep moet de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid onderzoeken, en dit op grond van een eigen beoordeling van de ganse aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

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, noch is zij gebonden door de motivering van de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

3.

Er wordt niet betwist dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen zijn in woongebied en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO moet een vergunning worden geweigerd, indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Gelet op artikel 4.6.7 VCRO, zijn de wettelijke bepalingen tot regeling van de verkavelingsaanvraag ook toepasselijk op de wijziging van een verkavelingsvergunning. Een verkavelingsvergunning kan derhalve slechts worden gewijzigd in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt dat onder stedenbouwkundig voorschrift wordt verstaan: een reglementaire bepaling, opgenomen in (a) een ruimtelijk uitvoeringsplan (b) een plan van aanleg (c) een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

De gemeenteraad van de gemeente Kontich heeft op 24 april 2006 de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "het Algemeen Bouwreglement" vastgesteld, goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen, op 7 september 2006 (B.S. 6 oktober 2006, 53.696).

Het wordt niet betwist dat de bepalingen uit deze stedenbouwkundige verordening "het Algemeen Bouwreglement v.3.1" van de gemeente Kontich dienen beschouwd te worden als stedenbouwkundige voorschriften in de zin van artikel 1.1.2, 13° VCRO.

4.

Artikel 2 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bepaalt als volgt:

*"Artikel 2. Toepassingsgebied*

*§1. De stedenbouwkundige verordening is behoudens andersluidende bepaling van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente Kontich, uitgezonderd hoofdstuk 2 woongebouwen. Dit hoofdstuk is enkel van toepassing op de percelen die volgens het geldende gewestplan gelegen zijn in woongebied of volgens een definitief goedgekeurd RUP gelegen zijn in een gebied voor wonen (o.a. woongebied, gebied voor wonen en landbouw,...).*

*§2 Als door de overheid goedgekeurde plannen van aanleg (BPA's), ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en/of verkavelingen bepalingen bevatten die met deze stedenbouwkundige verordening in strijd zijn, dan hebben de voorschriften van de plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en/of verkavelingen voorrang.*

*§3 Deze voorschriften zijn niet van toepassing indien ze strijdig zijn met hogere vigerende wetgeving.*

*§4 Aan de afgifte van een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning kunnen strengere voorwaarden worden verbonden dan die welke in deze stedenbouwkundige verordening zijn opgenomen, met het oog op het behoud:*

*...*

In tegenstelling tot wat de tweede tussenkomende partij aanvoert, volgt uit artikel 2 §2 van de gemeentelijke verordening niet dat (een wijziging van) een verkavelingsvergunning niet in overeenstemming zou moeten zijn met de verordening inzake het algemeen bouwreglement. Onder meer uit artikel 2 §4 van de verordening blijkt uitdrukkelijk dat de verordening ook van toepassing is op verkavelingsvergunningen.

Een wijziging van een verkavelingsvergunning, met het oog op een met de voorschriften strijdige stedenbouwkundige vergunning, zou overigens volstrekt afbreuk doen aan de rechtskracht van de verordening.

5.

De verzoekende partijen maken aannemelijk dat de gewijzigde verkavelingsvergunning op een aantal punten afwijkt van de verordening, hetgeen overigens niet wordt betwist.

De eerste tussenkomende partij had de vergunning in eerste aanleg geweigerd (onder meer) omwille van onverenigbaarheden met de verordening. De aanvraag was volgens haar in strijd met artikel 3 (*uitsprongen uit de gevel en boven het maaiveld*), artikel 17 (*bijgebouw*), artikel 24 (*toegelaten hoogte*) en artikel 38 (*het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg*) van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag van 13 september 2012 dat de vergunning slechts voorwaardelijk kon worden verleend. Om in overeenstemming te worden gebracht met artikel 18 en 38 van de verordening, zouden maximaal 9 woongelegenheden toegelaten kunnen worden. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar motiveert dit als volgt:

*“ ...*

*Echter, voornoemd art. 18 mbt. de maximum toelaatbare oppervlakte aan constructies en parking in de tuinzone heeft ook **gevolgen voor het maximaal toegelaten aantal woongelegenheden**. Op het perceel van 2.055m<sup>2</sup> kan 205,5m<sup>2</sup> aan constructies in de tuinzone worden aangelegd. Dit komt neer op 12 parkeerplaatsen (met elk een oppervlakte van 13,75m<sup>2</sup>) en 24 fietsenstallingen (met elk een oppervlakte van 1,42m<sup>2</sup>).*

*Art. 38 van het Algemeen Bouwreglement bepaalt dat er voor nieuwbouw meergezinswoningen **1 parkeerplaats per woonentiteit, met per schijf van 3 woonentiteit 1 extra parkeerplaats** voorzien moet worden, naast minimum 2 fietsenstallingen per appartement. Gelet op de bepalingen van voornoemd artikel kunnen derhalve 9 appartementen met 12 parkeerplaatsen op dit perceel worden ingericht. Dit maximum dient als voorwaarde in de verkavelingsvoorschriften opgenomen te worden.*

*...”*

De op de verwerende partij rustende motiveringsplicht vergt dat zij in deze omstandigheid nog concreter, preciezer en zorgvuldiger de motieven aangeeft omtrent de beoordeling van de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften indien zij tot een andersluidende beoordeling zou komen.

6.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet of de verwerende partij de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften heeft onderzocht. Na weergave van artikel 18 en artikel 38 van de verordening, wordt in de bestreden beslissing enkel gesteld:

“ ...

*Het is inderdaad zo dat de verkavelingswijziging niet louter op basis van de bepalingen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ‘Algemeen Bouwreglement v.3.1’ kan geweigerd worden. Immers, de latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient steeds getoetst te worden aan zowel de verkavelingsvoorschriften als aan de gemeentelijke stedenbouwkundige voorschriften.*

...”

De verwerende partij wijst er terecht op dat de latere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming moet zijn met de verkavelingsvoorschriften én met de gemeentelijke stedenbouwkundige voorschriften. Evenwel kan deze motivering geen afbreuk doen aan artikel 4.3.1, §1, eerste lid, a) VCRO, waaruit volgt dat een aangevraagde verkavelingswijziging moet worden geweigerd indien het onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

De bestreden beslissing bevat geen afdoende motivering omtrent de verenigbaarheid van het aangevraagde met de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening “het Algemeen Bouwreglement v.3.1.”, en weerlegt evenmin in concreto de andersluidende zienswijze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het eerste en derde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overig middel**

Het tweede middel, waarin de schending van de goede ruimtelijke ordening wordt aangevoerd, wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.



#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente KONTICH is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba WOONPLANNERS is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 september 2012, waarbij aan de heer Chris CLAES de vergunning wordt verleend voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning op percelen gelegen te Kontich, Montforstraat 35 en met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 195X5 en 195V4.
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tweede tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 13 januari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS