

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 juli 2016 met nummer RvVb/A/1516/1329
in de zaak met rolnummer 1314/0669/A/5/0626

Verzoekende partij	de heer Bert GOOVAERTS vertegenwoordigd door advocaat Johan VOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Blarenberglaan 4/302
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	1. de heer Maurice HOEF 2. mevrouw Gabriella DERBOVEN vertegenwoordigd door advocaat Kris LENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Grote Nieuwendijkstraat 417

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 juni 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 april 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder andere de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg van 21 januari 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden op de percelen gelegen te Heist-op-den-Berg, Zonderschotsesteenweg, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie G, nummers 301 T2 en 301 V2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 1 september 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 17 november 2014 toe in de debatten.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 juni 2016.

Advocaat Birgit CREEMERS *loco* advocaat Johan VOET voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Evert VERVAET *loco* advocaat Kris LENS voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

Op 21 januari 2000 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg een verkavelingsvergunning voor twee loten. In graad van beroep bevestigt de verwerende partij deze weigeringsbeslissing.

De eerste tussenkomende partij dient op 16 september 2013 namens de tweede tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg een nieuwe aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “één lot voor een open bebouwing” op de percelen met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie G, nummers 301 T2 en 301 V2.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 oktober 2013 tot en met 2 november 2013, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke technische dienst adviseert op 23 oktober 2013 gunstig met voorwaarden.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 9 januari 2014 gunstig met voorwaarden.

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en verleent op 21 januari 2014 een verkavelingsvergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college beslist:

“...

Uit ... motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

De conclusie dat deze ondiepe maar brede kavel hier aanvaardbaar voorkomt, is echter een uitzonderingsmaatregel omdat het perceel, gelegen in woongebied, anders niet bebouwbaar is. De aanvraag wordt hier dus slechts goedgekeurd enerzijds vanwege de specifieke context van het aanvraagperceel zelf en anderzijds vanwege het specifieke plaatselijke ordening in de zeer nabije omgeving.

De achterste perceelsgrens (op +/- 24,1m uit de rooilijn) is bepalend in de eigendomsstructuur van de aanvraag. De huidige kavel kan enkel goedgekeurd worden omdat het perceel zeer breed is. De keuze om slechts 1 kavel voor te stellen is definitief. In de toekomst kan er onder geen beding een tweede kavel voorgesteld worden. Aanvragen tot wijziging van de verkavelingsvergunning dewelke 2 bouwgronden nastreven en niet in overeenstemming zijn met de voorwaarden van deze verkaveling zijn ons inziens onaanvaardbaar. Door de huidige kavelindeling worden langs beide straatzijden eventueel woningen gevormd.

De aanvraag kan uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening in een woongebied aanvaard worden mits de door de gemeente in rood aangepaste en aanvullende voorschriften worden toegepast (zie art. 2.i).

De aanvraag dient goedgekeurd te worden. Het advies is GUNSTIG onder voorwaarden.

...

De verkavelaar is ertoe verplicht volgende voorwaarden stipt na te leven:

- *De verkavelaar dient er zich toe te verbinden om het geldend verkavelingsreglement van Eandis te onderschrijven en na te leven. (...)*
- *Het advies van Pidpa-HidroRio van 26 september 2013 met kenmerk 13616 stipt na te leven. (...)*
- *De stedenbouwkundige voorschriften aan te vullen met volgende bepaling:*
 - *De kopers van een kavel dienen de volgende bijzondere maatregelen te treffen om wateroverlast te voorkomen.*
 - *Ondergrondse garages zijn verboden, alsook op -en afritten naar ondergrondse ruimten*
 - *Ondergrondse ruimten zoals kelders en kruipruimten dienen tegen onderlopen te worden beveiligd. Zo dienen op de afvoerbuizen terugslagkleppen te worden geïnstalleerd.*
 - *Iedere op te richten woning dient tenminste te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*
 - *Alle verharde opritten en toegangswegen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.*
 - *Er mogen geen terreinophogingen gebeuren.*
 - *Er mogen geen carports of garages opgericht worden in de bouwvrije zijtuinstroken.*
 - *De door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar in rood aangepaste stedenbouwkundige voorschriften na te leven.*
 - *De verwilderde beplanting vooraan het perceel dient verwijderd te worden. Het terrein moet in bouwrijpe toestand alvorens het verkocht kan worden.*
 - *De kopers van een kavel in kennis te stellen van de stedenbouwkundige voorschriften en van alle voorwaarden opgelegd in deze verkaveling.*

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 20 februari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 april 2014 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert:

“...

8. LEGALITEIT: niet OK

Planologische situering:

- Gewestplan Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976): woongebied
- Verordeningen: hemelwater, baangrachten

Overeenstemming:

- Gewestplan: wel
- Rooilijnplan: wel
- Verordeningen: voorwaardelijk (2)
- Vlaamse codex: niet (1)
- Uitvoeringsbesluiten: wel
- Sectorwetgeving: voorwaardelijk (3)
- Watertoets: voorwaardelijk (4)

Toelichting:

(1) verkaveling voor 1 lot voldoet niet aan de in VCRO opgenomen definitie van verkavelen in 2 of meer loten (= schijnverkaveling)

(2 en 4) ordeningsmaatregelen opleggen m.b.t. de waterhuishouding en om wateroverlast te voorkomen

(3) voorwaarde uitbreiding nutsvoorzieningen Eandis en voorwaarde plaatsen gescheiden rioleringsstelsel (Pidpa-HidroRio)

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

- 2000 : verkavelingsaanvraag verkavelen terrein in 2 kavels voor vrijstaande bebouwing met circa 24 meter terreindiepte
→ ongunstig advies GSA
→ weigering CBS en deputatie (kaveldiepte dient minimaal 35m te bedragen)
- huidige aanvraag: kadastrale percelen samengevoegd tot 11a22ca groot terrein
→ i.p.v. de toenmalige 23 meter brede kavels wordt één 46 meter brede kavel gecreëerd, kaveldiepte echter nog steeds circa 24m (<35m)
- CBS verleent voorwaardelijke vergunning omwille van uitzonderlijke ruimtelijke context, verwijzend naar andere ondiepe kavels binnen de gemeente de aangehaalde vergunningen situeren zich niet in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag en kunnen ook niet als rechtsgeldige precedents worden beschouwd
- beoordelingsgronden heden onveranderd
→ de ondiepe kavel leent zich ondanks zijn voorgestelde breedte nog steeds niet voor een kwalitatieve invulling

- *althoewel woongebied gaat het om gebied met hoofdzakelijk vrijstaande bebouwing, op ruime percelen (met bijgevolg een zeer lage woondichtheid)*
 - *omvangrijk open en gaaf agrarisch gebied ook vlakbij*
 - *gevraagde verdichting in deze plaatselijke omgeving uitgesloten*
 - *tuinhuisjes en openluchtwembaden bovendien niet verantwoord omdat de tuinstrook onvoldoende diep is*
 - *achtertuinten beperkt zich tot de minimaal vereiste 10m .=> perceel biedt onmogelijk eenzelfde niveau van wooncomfort (specifiek met betrekking tot beschikbare buitenruimte) als dat van de nabijgelegen percelen*
 - *achtergevel van links aanpalende woning komt overeen met de achterste perceelsgrens van het huidig aangevraagde perceel => inkijk mogelijk op verdiepingsniveau*
- ...

Na de hoorzitting van 15 april 2014 beslist de verwerende partij op 17 april 2014 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij beslist:

“ ...

1. Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

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

2. Uit de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat de gewestelijke verordening hemelwater nageleefd moet worden, met betrekking tot bijkomende verhardingen in het bijzonder. In de voortuinstrook zijn geen parkings toegelaten. De verharding zal zich beperken tot de normale toegangen tot het gebouw.

De deputatie sluit zich aan bij het gemeentelijk standpunt dat alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.

De aanvraag situeert zich aan een voldoende uitgeruste weg cfr. artikel 4.3.5. van de VCRO.

4. Voorwaarden naar aanleiding van de ontvangen adviezen

- Voorwaarde m.b.t. de uitbreiding van de nutsvoorzieningen van EANDIS

- (...)
- Voorwaarde m.b.t. het plaatsen van een gescheiden rioleringsstelsel
- (...)

5. Project-m.e.r.-screening

Voor dit dossier moet geen project-m.e.r.-screeningnota opgemaakt worden. Niet van toepassing.

6. De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht.

In de paragraaf m.b.t. het openbaar onderzoek (8.) wordt uitvoerig ingegaan op de beoordelingscriteria van de goede ruimtelijke ordening. Er werd immers een bezwaarschrift ingediend waarbij gewezen wordt op een in de periode 2000-2001 geweigerde verkavelingsaanvraag (percelen in deze buurt moeten minimaal 35 meter diep zijn). Volgens die bezwaarindiener moet daar bij toekomstige dossiers ook rekening mee gehouden worden. Het in 2014 goedgekeurde verkavelingsontwerp verschilt op drastische wijze van het in 2000 en 2001 geweigerde ontwerp doordat het totale eigendom nu maar in aanmerking wordt genomen voor 1 bouwgrond (geen 2 bouwgronden).

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

- Beschrijving van de plaats

Het terrein zelf is een verwilderde tuin die vroeger deel heeft uitgemaakt van de tuin van de woning Zonderschotsesteenweg 93. Er zijn geen markante reliëfverschillen. Het terrein ligt zelfs ietsje hoger dan straatniveau (bouwstrook voor hoofdgebouwen max. 30cm hoogteverschil boven straatniveau).

- Beschrijving van de omgeving

De aanvraag is gelegen langs een 11,3m breed (inclusief 5 meter diepe parkeerstroken aan de kant van de verkaveling) zijstraatje van de Zonderschotsesteenweg. Het verkavelingsterrein is gelegen aan de zuidelijke rand van het kerkdorp Zonderschot. Zonderschot ligt op +/- 300 à 400 meter van het aanvraagperceel, de kern van Heist-op-den-Berg op ca. 3,5km. Op ca. 375 meter zuidwestelijk gericht bevindt zich de NMBS-spoorlijn nr. 16 Lier-Aarschot.

Het zijstraatje verbindt de hoofdas van de Zonderschotsesteenweg met het kleine kerkhof. Langs dit zijstraatje bevinden zich reeds vijf woningen. Al deze vrijstaande eengezinswoningen werden opgericht n.a.v. verkaveling kenmerk gemeente 1972/08 (referentie Ruimtelijke Ordening Antwerpen 042/0326). Het gaat om percelen van 22 à 29 meter breedte met woningen waarvan de voorgevelbouwlijn is gelegen op 11 meter uit de

wegas van de Zonderschotsesteenweg. De bouwstroken zijn telkens 17m diepte. Alle kavels beschikken minstens over 50 meter perceelsdiepte. Het huidig aanvraagperceel is dus nog het enige onbebouwde tussen de andere bebouwde percelen van het bestaand woonlint. Op het links aanpalend perceel 297H werd een vrijstaande eengezinswoning (met een effectieve bouwdiepte van 17 meter) opgericht n.a.v. de stedenbouwkundige vergunning van 10 september 2001 (kenmerk gemeente 2001/359).

Nog een aantal andere verkavelingen in de buurt bevestigen dat de vrijstaande bebouwingstypologie op vrij ruime percelen voor de Zonderschotsesteenweg zeer kenmerkend is.

- **Beschrijving aanvraag**

Een 1.122 m² grote kavel wordt bestemd om te bebouwen met een vrijstaande eengezinswoning binnen de op het plan opgetekende zone voor hoofdgebouwen. De bouwstrook staat loodrecht georiënteerd ten opzichte van de Zonderschotsesteenweg. Het perceel is aan de straatkant 46m breed en ter hoogte van de achtergevelbouwlijn 47 meter. Het betreft hier een ondiepe kavel van slechts 24,1 meter diepte. De maximale gevelbreedte die binnen de rechthoekige zone voor hoofdgebouwen kan worden voorgesteld, bedraagt 18 meter. Gelet op de ondiepe kavelvorm heeft de zone voor hoofdgebouwen een beperkte maximale bouwdiepte van 8,2 meter. De voorgevelbouwlijn is gelegen op 11 meter uit de as van de Zonderschotsesteenweg. De nieuwbouwwoning kan voorzien worden met een maximale kroonlijsthoogte van 6,5m en een maximale nokhoogte van 11 meter (voorstel landmeter). Voor de dakvorm worden toegelaten: ofwel schuine dakvorm met dakhelling van maximaal 45° ofwel platte dakvorm of een combinatie. Aan linkerzijde van de inplantingszone voor een hoofdgebouw bevindt zich een min. 6m brede bouwvrije zijtuinstrook. Aan de rechterzijde is dat een bouwvrije zone van 22 meter. Achter de inplantingszone voor een hoofdgebouw wordt nog net een afstand van 10 meter tot de achterste perceelsgrens gerespecteerd. Ondanks de al bij al beperkte afmetingen (op het vlak van kaveldiepte) stelt de landmeter toch voor om in de tuin een houten tuinhuisje tot 12m² toe te staan. Naast de woning zou volgens de landmeter een openluchtwembad tot 50m² kunnen aangelegd worden.

- **Functionele inpasbaarheid**

De aanvraag is in principe functioneel inpasbaar binnen dit woongebied net ten zuiden van Zonderschot. Het straatbeeld wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door vrijstaande bebouwing op ruime percelen, doch is de bebouwingsdichtheid in de omgeving van die mate dat een verkavelingsaanvraag bestaande uit één bouwgrond van 1.122m² oppervlakte aanvaardbaar blijft.

Er wordt met name een bebouwingsdichtheid bekomen van 8,9 woningen per hectare hetgeen voor een woongebied aanvaardbaar blijft. Er wordt een veel ondiepere kavel gevormd dan in de omgeving maar dit wordt gecompenseerd door de zeer brede kavelbreedte (46 meter). De bijhorende bouwstrook voor een vrijstaande eengezinswoning is zowel qua inplantingszone als grootte aanvaardbaar. Er blijft een voldoende grote tuin over met minimaal 10 meter diepte achter de woning zodat het nodige licht en lucht aanwezig blijft.

Deze woonfunctie integreert zich binnen de plaatselijke omgeving.

- *Mobiliteitsimpact*

Aangezien de aanvraag slechts in 1 bijkomende wooneenheid resulteert, hoeft er geen impact op de verkeerssituatie verwacht te worden. Om de kavel te bereiken (oprit) zal de verkeerssituatie moeten gewijzigd worden in die zin dat een 2-tal parkeerplaatsen hun functie zullen verliezen. Voorafgaand aan de uitvoering van bouwwerken, dient de eigenaar (bouwheer) contact op te nemen met de gemeentelijke afdeling Technische Zaken om desgevallend de straatinrichting (markeringen) plaatselijk te wijzigen (i.f.v. de oprit). De bouwplannen moeten hiertoe duidelijkheid brengen.

- *Schaal en ruimtegebruik*

Het bestaand eigendom is 46 meter breed en 24 meter diep. Het perceel is gelegen in woongebied, binnen een omgeving waar talrijke met vrijstaande eengezinswoningen bebouwde percelen voorkomen. Het is stedenbouwkundige bekeken de standaard om bij percelen die in aanmerking komen of geschikt zijn voor vrijstaande eengezinswoningen uit te gaan van percelen die 15 à 20 meter breed zijn en ongeveer 40 à 50m diep. De meeste percelen in deze woonomgeving beantwoorden ook aan die parameters. Het eigendom van de aanvragers Claes-Derboven wijkt dus af van de gangbare perceelsafmetingen inzake perceelsdiepte en -breedte. Het perceel is echter 1.122m² groot, zelfs 70m² groter dan het perceel van de beroepsindieners.

De aanvrager is al jaren vragende partij om delen van de achterin gelegen percelen (percelen 301F en 301T) te verwerven maar de eigenaar van die percelen wenst daar niet op in te gaan. Er kan gesteld worden dat sinds oudsher geen enkele partij in de omgeving bereid is om tot grondruil/verkoop over te gaan met de heer en mevrouw Claes-Derboven. Zo bestaat dit eigendom (historisch gezien een afsplitsing van perceel 301S2) al jaren onder de vorm van erg ondiep, maar evenwel breed perceel.

Dat het perceel kleiner dan 35 meter is, maakt de bebouwbaarheid van het perceel moeilijk. Elke kavel dient in deze omgeving over voldoende ruime afmetingen te beschikken. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag nooit verstoord worden door smalle en ondiepe kavels voor te stellen. In deze aanvraag wordt duidelijk een breuk gemaakt met de vroegere stedenbouwkundig onaanvaardbare principes: door heden het 46 meter brede terrein enkel in aanmerking te laten komen voor een vrijstaande eengezinswoning, wordt een tegengewicht gegeven aan de ondiepe structuur van het eigendom. Uiteindelijk gaat het nu om een 1.122m² groot perceel, hetgeen in overeenstemming is met de grootte van andere percelen in de buurt. Alleen gaat het om een zeer breed en ondiep perceel in de plaats van een relatief smaller en diep perceel.

Het gevolg van deze specifieke inrichting op perceel 301V2 en 301T2 is dat er slechts een zeer ondiepe bouwstrook voor hoofdgebouwen kan voorgesteld worden (maximale bouwdiepte van 8,2 meter). De bouwstrook voor hoofdgebouwen is echter maximaal 18m breed. De contouren van de bouwstrook zijn voldoende ruim om een volwaardige en woonkwalitatief vrijstaand gebouw te kunnen plaatsen (bv. een type langgevelwoning). De inplanting dient te gebeuren op 11 meter uit de weg. Op die manier wordt de woning

ingeplant op dezelfde bouwlijn als de naastgelegen woningen Zonderschotsesteenweg 91A en 91B.

Ook de deputatie is van mening dat de bovenvermelde bepaling dat deze ondiepe maar brede kavel hier aanvaardbaar voorkomt, een uitzonderingsmaatregel betreft omdat het perceel, gelegen in woongebied, anders niet-bebouwbaar is. De aanvraag wordt hier dus slechts goedgekeurd enerzijds vanwege de specifieke context van het aanvraagperceel zelf en anderzijds vanwege de specifieke plaatselijke ordening in de zeer nabije omgeving.

Deze aanvraag kan bovendien slechts goedgekeurd worden onder strikte voorwaarden:

- Het perceel komt slechts in aanmerking voor één vrijstaande eengezinswoning.*
- Het bijhorende verkavelingsontwerp van deze aanvraag dient stipt nageleefd te worden: maximale bouwdiepte van 8,20 meter en minimaal een 10 meter diepe tuinstrook.*
- Bij het indienen van een stedenbouwkundige vergunning dient een harmbnisch en architecturaal verantwoord bouwconcept te worden voorgelegd. Het is aan de vergunningverlenende overheid om te bepalen of een aanvraag inpasbaar is.*
- Tuinhuisjes en openluchtwembaden worden in deze verkaveling verboden omdat de tuinstrook onvoldoende diep is.*
- Eventuele garages dienen inpandig voorzien te worden. Een eventuele carport dient binnen de bouwstrook voor hoofdgebouwen voorzien te worden.*
- Voorafgaand de verkoop van kavels dient de beplanting vooraan verwijderd te worden zodat geen geval nog overhangende takken voorkomen op het openbaar domein.*

- *Visueel-vormelijke elementen*

De voorgestelde bouwstrook voor hoofdgebouwen (maximaal 18 meter breed en 8,2 meter diep) is voldoende ruim om een volwaardige woonfunctie te kunnen voorstellen alsook een woonkwalitatief en architecturaal verantwoord ontwerp. Deze bouwstrook is ruim genoeg om ook een carport of garage binnen de bouwstrook te voorzien (en bergruimte) zodat het argument van de beroepsindieners op dat vlak alleszins kan verworpen worden (beroeper stelde dat het perceel niet meer in aanmerking komt voor een woonfunctie omdat de gemeente bijgebouwen heeft geweigerd, wat volgens hem een duidelijk indicatie is dat het perceel te klein is om te bebouwen).

De beroepsindiener verwijst naar het feit dat de aanpalende percelen 100 meter diep zijn. Hierbij dient gesteld te worden dat dit ook geen normale perceelsdiepten zijn en dat deze diepten zeker niet voor het aanvraagperceel kunnen opgelegd worden.

Bovendien moet andermaal verwezen worden naar de enorme kavelbreedte van het terrein (46 meter) dewelke de bouwmogelijkheden op het terrein mogelijk maakt. De aanvrager heeft gekozen voor een ontwerp waarbij de bouwstrook wordt voorzien op 22 meter uit de zijgrens met het eigendom van de beroepsindiener. Het is bijgevolg niet duidelijk op welke wijze de huidige verkaveling de vroeger uitgevoerde verbouwing en de heraanleg van de tuin van de eigenaars van Zonderschotsesteenweg 93 zou kunnen verstoren. Uit het beroepsschrift kan afgeleid worden dat de beroeper zich vooral stoort aan het feit dat de kavel te ondiep is. Dat is merkwaardig te noemen in die zin dat als het terrein over voldoende diepte zou beschikken, het terrein in principe in 2 kavels zou

kunnen verkaveld worden wat als consequentie zou hebben dat er in feite veel dichter wordt gebouwd tegen de woning van de beroeper dan nu het geval is. In ieder geval blijven onder alle omstandigheden de minimaal en wettelijke voorziene afstanden (o.a. Burgerlijk Wetboek) nageleefd.

- *Hinderaspecten*

De tuin naast de woning is zeer goed georiënteerd en sluit aan op de tuin van de woning van de beroeper. Beide tuinen zijn t.o.v. de insteekweg hetzelfde ingeplant en zouden op een gelijkwaardige manier kunnen benut worden. De verkaveling verstoort op die manier zeker niet het gebruik van zijn tuin.

Op het links aanpalend perceel werd een vrijstaande eengezinswoning gebouwd (lot 10 uit verkaveling 1972/08). Deze woning werd gebouwd op 11 meter uit de rooilijn en met een bouwdiepte van 17 meter. Eigenlijk komt de achtergevel van die woning bijna overeen met de achterste perceelsgrens van het huidig aangevraagde perceel. De beide achtergevels van de woningen liggen dus niet op dezelfde denkbeeldige dieptelijn maar verschillen qua ligging met ongeveer 10m diepte. Dit betekent dat op verdiepingsniveau (zijramen) een bepaalde inkijk mogelijk is (privacy). Dit kan eventueel een aandachtspunt vormen voor de kopers van een bouwgrond uit deze verkaveling. Desalniettemin komt het op overige, naburige percelen echter ook dikwijls voor dat woningen over verschillende bouwdiepten beschikken (diep versus ondiep). Dit element mag dus hoegenaamd niet als een effectief hinderaspect gedefinieerd worden. Er wordt immers geen afbreuk gedaan aan de volgens het burgerlijk wetboek te voorziene minimale afstand inzake lichten en zichten.

- *Comfort*

Bij aankoop van de bouwgrond zal de nieuwe eigenaar allicht wél over mogelijkheden beschikken om een aankoop van de achterin gelegen gronden te kunnen voltrekken. In dat geval (bv. bij het kunnen voorstellen van een 35 à 40 meter diep terrein) zou zelfs een wijziging van de verkavelingsvergunning mogelijk gemaakt kunnen worden waarbij alsnog twee kavels voor vrijstaande eengezinswoningen kunnen gevormd worden.

Indien de koper of rechtsverkrijgende toch niet in staat zou zijn om de achterliggende gronden te verwerven, blijft deze verkavelingsvergunning alleszins rekening houden met de huidige situatie (woongebied) en de mogelijkheid om één woning op te richten. Er kan dan aan de linkerzijde van het terrein gebouwd worden.

Het perceel is voldoende ruim, beschikt over een grote tuinstrook en er wordt een aanvaardbare bouwstrook voorgesteld. De klassieke perceelsconfiguratie is voor dit perceel dan wel niet van toepassing (ondiep en breed in plaats van diep en relatief smal), toch beschikt het perceel over voldoende ruime afmetingen om de bestemming tot één bouwgrond voor een vrijstaande eengezinswoning mogelijk te maken. Gezien het een historisch gevormd perceel is, wordt de percelering van andere eigendommen op geen enkele wijze doorbroken.

Watertoets

...

Algemene conclusie:

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving, mits het naleven van volgende voorwaarden (cfr. voorwaarden opgenomen in het advies van het college van burgemeester en schepenen van Heist-op-den-Berg):

1° Voorwaarde m.b.t. de uitbreiding van de nutsvoorzieningen van Eandis (...).

2° Voorwaarde m.b.t. het plaatsen van een gescheiden rioleringsstelsel (...)

3° Ordeningsmaatregelen m.b.t. de waterhuishouding en om wateroverlast te voorkomen (...)

4° Voorwaarden m.b.t. de bouwvrije zijtuinstroken (...)

5° Voorwaarden m.b.t. de stedenbouwkundige voorschriften (...)

6° Voorwaarde m.b.t. het bouwrijp maken van de kavel en het verwijderen van een verwilderde beplanting ter hoogte van de voortuinstrook (...)

7° Voorwaarde om de stedenbouwkundige voorschriften en de opgelegde voorwaarden ter beschikking te stellen van de kopers van een kavel: de kopers van een kavel in kennis te stellen van de stedenbouwkundige voorschriften en van alle voorwaarden opgelegd in deze verkaveling.

De conclusie dat deze ondiepe maar brede kavel hier aanvaardbaar voorkomt, is echter een uitzonderingsmaatregel omdat het perceel, gelegen in woongebied, anders niet-bebouwbaar is. De aanvraag wordt hier dus slechts goedgekeurd enerzijds vanwege de specifieke context van het aanvraagperceel zelf en anderzijds vanwege de specifieke plaatselijke ordening in de zeer nabije omgeving.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het verzoek tot tussenkomst

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen wat de tijdigheid betreft.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tussenkomende partijen

1.

Uit het door de tussenkomende partijen neergelegde dossier blijkt dat de eerste tussenkomende partij, als landmeter, de verkavelingsaanvraag heeft ingediend namens de tweede tussenkomende partij en de heer Georges CLAES bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg.

Het is niet omdat in de bestreden beslissing van 17 april 2014 de verwerende partij ten onrechte of per vergissing de eerste tussenkomende partij, de heer Maurice DE HOEF, heeft aangeduid als “aanvrager”, dat deze ook werkelijk de juridische hoedanigheid van aanvrager van de verkavelingsvergunning heeft. De heer Maurice DE HOEF heeft de aanvraag immers louter als gevolmachtigde ingediend namens de tweede tussenkomende partij en de heer Georges CLAES.

De heer Maurice DE HOEF 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 Maurice DE HOEF, is onontvankelijk.

2.

De eigenlijke aanvragers van de verkavelingsvergunning zijn de tweede tussenkomende partij en de heer Georges CLAES.

Het verzoek tot tussenkomst in hoofde van de tweede tussenkomende partij, mevrouw Gabriella DERBOVEN, is ontvankelijk.

Waar in het arrest verder gesproken wordt over “de tussenkomende partij” wordt hiermee de tweede tussenkomende partij bedoeld.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid

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 zet in haar verzoekschrift onder de titel “belang van de verzoeker” uiteen:

“ ...

Als eigenaar van de woning, gelegen aan de Zonderschotsesteenweg 93 te Heist-op-den-Berg (perceel 301S2) ondervinden wij hinder van de goedgekeurde verkavelingsaanvraag omwille van het feit dat het bewuste perceel in het verlengde van onze tuin ligt en wij al jaren vragende partij zijn om dit perceel bij te kopen zodat er opnieuw een kwalitatieve invulling kan gegeven worden aan deze braakliggende grond.

“ ...”

De tussenkomen partij werpt een exceptie op:

“ ...

Verzoekende partij heeft huidig beroep tot nietigverklaring ingesteld in hoedanigheid van (beweerdelijk) belanghebbende derde.

“ ...

Het inleidend verzoekschrift duidt dan ook geenszins aan op welke wijze de tenuitvoerlegging van de aan verzoekers tot tussenkomst afgeleverde verkavelingsvergunning hen hinder zou kunnen berokkenen.

Twee elementen worden door verzoekende partij ter zake aangereikt:

- *Het bewuste perceel ligt in het verlengde van zijn tuin*

Echter werd reeds eerder door Uw Raad geoordeeld dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat gelegen is in de nabijheid van het project, de verzoekende partij niet op zich het rechtens vereiste belang bij een procedure tot nietigverklaring kan verschaffen. (RvVb S/2011/0095, 10 augustus 2011)

Op geen enkele wijze duidt verzoekende partij in concreto aan hoe de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hem enige hinder zou kunnen berokkenen.

- *Verzoekende partij zou het betrokken perceel wensen aan te kopen*

Vastgesteld moet worden dat de tussengekomen vergunningsbeslissing geenszins verhindert dat verzoekende partij het betrokken perceel zou aankopen.

Geen enkele wettelijke of reglementaire bepaling verzet zich hiertegen.

Andermaal toont verzoeker geenszins aan op welke wijze de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hem enige hinder of nadeel zou kunnen berokkenen.

In de mate verzoekende partij wil bedoelen dat hij het perceel door de bestreden beslissing slechts aan een duurdere prijs zal kunnen aankopen dan zonder de bestreden beslissing, wensende verzoekers tot tussenkomst alleszins op te merken dat dergelijke hypothetische overwegingen geenszins kunnen volstaan om de verzoekende partij een rechtmatig belang te verschaffen bij huidige procedure.

Bij gebreke aan de aanduiding van enig rechtmatig belang in hoofde van verzoekende partij bij huidige procedure tot nietigverklaring in het inleidend verzoekschrift, dient het verzoek dan ook als onontvankelijk te worden afgewezen.

Immers oordeelde Uw Raad ook eerder: (...)

Aldus dient het verzoek tot nietigverklaring als onontvankelijk te worden afgewezen, gelet op het gebrek aan belang in hoofde van verzoekende partij.

...

De verzoekende partij antwoordt in haar toelichtende nota:

“ ...

Tussenkommende partijen stelt dat verzoekende partij niet voldoende concreet de aard en omvang van de hinder of de nadelen heeft omschreven en niet aantoonde dat een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de regularisatie van de vergunningsbeslissing en van de hinder of de nadelen die hij ondervindt of zal ondervinden.

Deze verplichting in hoofde van verzoeker is evenwel sterk genuanceerd ten aanzien van naburen gelet op enkele cassatiearresten van de Raad van State: (...)

Thans volstaat het weldegelijk louter eigenaar te zijn van een aan de bestreden vergunning palend terrein.

Uw Raad kan tussenkommende partijen dan ook niet volgen wanneer deze stelt dat dit belang niet vaststaat. Het tegendeel is waar.

2.- Bovendien kan dit belang niet louter afgebakend worden door de ligging als aanpalende buur en door de interesse om deze braakliggende grond als tuinzone aan het eigen perceel te koppelen.

Tussenkommende partijen slaan de bal mis door het belang van verzoekende partij enkel af te wegen op grond van de eerste paragraaf in het inleidend verzoekschrift.

Zo wordt in het inleidend verzoekschrift tevens uitdrukkelijk verwezen naar de zichthinder door de gevraagde inplanting van de nieuwbouwwoning op de samengevoegde percelen. Verzoekende partij wijst hierbij naar pag. 13 van de bestreden beslissing.

In deze beslissing wordt over deze zichthinder namelijk gesteld: (...)

Het volgt duidelijk uit het verzoekschrift dat verzoekende partij zich niet met dergelijke beoordeling door verwerende partij kan verzoenen en wel degelijk de problemen van zichthinder en privacy opwerpt, gelet op de ligging van de percelen.

Ook hinderaspecten zoals vermeld onder het tweede middel betreffende de goede ruimtelijke ordening moeten onder de hinder en nadelen begrepen worden.

Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelde reeds eerder dat het voldoende is dat de hinder en/of nadelen blijken uit de uiteenzetting ter hoogte van de middelen. Zo werd door Uw Raad zichthinder als voldoende belang voor de naburen beschouwd (RvVb 7 oktober 2014, nr. A/2014/0700; RvVb 25 juni 2013, nr. A/2013/0350). Zeker wanneer deze hinder voortvloeit uit een middel dat werd opgeworpen door de belanghebbende nabuur. Ook de negatieve impact op de leefomgeving van de naburen, de privacy en zelfs de mogelijke waardevermindering van het onroerend goed werden reeds door Uw Raad aanvaard (RvVb 28 januari 2014, nr. A/2014/0024).

Uw Raad kan dus ook putten uit de gegevens van het volledig verzoekschrift (RvVb 19 juli 2011, nr. A/2011/0107; ...)

Uw Raad moet in deze dan ook oordelen dat verzoekende partij over een voldoende belang beschikt om een verzoek tot vernietiging in te dienen.

3.- Ook wordt in het verzoekschrift in zijn volledigheid verwezen naar het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voorafgaand aan de bestreden beslissing. In dit verslag wordt eveneens de inkijk door het aangevraagde aan de kaak gesteld: (...)

Opnieuw kan er geen twijfel bestaan omtrent de opgeworpen hinder en nadelen door verzoekende partij.

Bovendien kan ook reeds verwezen worden naar het eerder ingediend bezwaar- en beroepschrift van verzoekende partij tegen het verlenen van de verkavelingsvergunning. Deze stukken uit het administratief dossier bevestigen nog het bestaan van de hinder en nadelen in hoofde van verzoeker ten gevolge van de verleende verkavelingsvergunning.

Op deze wijze heeft verzoeker verder geenszins verzaakt aan diens recht om zich tot Uw Raad te wenden (art. 4.8.11, §1, tweede lid VCRO) en moet Uw Raad het belang van verzoekende partij in deze procedure erkennen.

Te meer dat deze hinder en nadelen in causaal verband staan tot de uitvoering van de bestreden beslissing. Het spreekt voor zich dat dergelijke zichthinder en privacy-inperking in rechtstreeks verband staan tot het verlenen van de verkavelingsvergunning. Te meer dat zowel de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg alsook verwerende partij zich steeds gebaseerd hebben op het uitzonderlijk karakter van deze vergunning ("uitzonderingsmaatregel").

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De verzoekende partij kan niet bijgetreden worden wanneer zij kennelijk zonder meer lijkt aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat is gelegen naast of in de nabijheid van het project haar op zich het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure kan verschaffen. De tekst van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe enig belang in hoofde van de verzoekende partij te vermoeden.

Het loutere feit dat de verzoekende partij een administratief beroep heeft ingesteld bij de verwerende partij, dat ontvankelijk doch ongegrond werd verklaard, volstaat in dit opzicht evenmin.

Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad echter rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

Uit de concrete gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij minstens ten aanzien van haar tuin visuele hinder dreigt te ondervinden door de bestreden beslissing.

De Raad aanvaardt dan ook dat de verzoekende partij hinder kan ondervinden door de bestreden beslissing, zodat de exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.1.1, 14° VCRO en zet het volgende uiteen:

“ ...

- 1) Legaliteit: aanvraag is niet in overeenstemming met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De kadastrale percelen 2de afdeling, sectie G, 301T2 en 301V2 zijn via een verkavelingsaanvraag samengevoegd tot 1 kavel. Voor deze 2 percelen werden in het jaar 2000 en 2001 reeds tweemaal een verkavelingsaanvraag ingediend. Telkens met negatief resultaat.

Door het samenvoegen van deze 2 percelen is de aanvraag echter in strijd met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Ik verwijs hiervoor naar artikel 4.1.1, 14° VCRO:

verkavelen: 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 overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies

Aangaande het toentertijd geldende analoge art. 101 § 1 van het Decreet Ruimtelijke Ordening werd reeds door de Raad van State geoordeeld dat in geval van samenvoeging van 2 loten tot één enkel perceel er niet langer sprake is van een verkaveling (RvS 17 september 2010, nr. 207.410, BOUSSE e.a.; RvS 04 februari 2010, nr. 200.501, de BVBA Boskouter)

*Het gaat hier dus duidelijk om een schijnverkaveling.
...*

De tussenkomende partij beantwoordt dit middel in haar schriftelijke uiteenzetting:

“...

Verzoeker voert in dit eerste middel een schending aan van artikel 4.1.1, 14° VCRO.

Verzoeker verwijst naar rechtspraak van de Raad van State die zou stellen dat in geval van samenvoeging van 2 loten tot één enkel perceel er niet langer sprake zou zijn van een verkaveling.

Verzoekende partij heeft dergelijk argument op geen enkel ogenblik aangereikt aan verwerende partij tijdens de administratieve beroepsprocedure of aangehaald in zijn bezwaarschrift in het kader van het openbaar onderzoek georganiseerd door de gemeente Heist-op-den-Berg.

Verzoekende partij zet in het inleidend verzoekschrift geenszins uiteen op welke wijze verzoekers tot tussenkomst artikel 4.1.1, 14° VCRO zouden geschonden hebben. Vast staat dat tweede verzoekster tot tussenkomst eigenaar is van de percelen kadastraal gekend afd. 2, sectie G, nrs. 301T2 en 301V2. (stuk 1)

Het betreffen immers 2 restpercelen op onbekende datum afgesplitst van de woning Zonderschotsesteenweg 93, thans eigendom van verzoekende partij.

Een eigenaar van twee kadastrale percelen die een aaneensluitend geheel vormen, heeft dus een verkavelingsvergunning nodig als hij een van de percelen met het oog op de bouw van een woning wil verkopen. (G. DE WOLF, "Verkavelingsvergunning", in I. LEENDERS, F. VAN

ACKER, V. TOLLENAERE e.a., *Zakboekje ruimtelijke ordening 2014*, Mechelen, Kluwer, 2013, 532)

M.o.o. de rechtszekerheid was het voor verzoekers tot tussenkomst dan ook aangewezen alvorens het betrokken perceel te koop te stellen m.o.o. woningbouw, een verkavelingsvergunning te bekomen.

Zulks bleek tijdens voorbesprekingen ook het standpunt van de gemeente Heist-op-den-Berg.

Dit standpunt van de gemeente hoefde ook niet verbazen nu dit ook in andere dossiers een standpunt is dat courant wordt ingenomen.

Zie bv. stuk 8, voorlaatste p.:

"Ingeval het de bedoeling is het perceel te verkopen (al dan niet voor een verkoop van een woning op plan), dient in toepassing van art. 4.2.15, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, een verkavelingsvergunning te worden aangevraagd."

Dat dit het consequente standpunt van de gemeente Heist-op-den-Berg is mag ook blijken uit de veelheid van soortgelijke vergunningen afgeleverd door de gemeente en bekend aan verzoekers tot tussenkomst. (Stukken 9-11)

Enige schending van art. 4.1.1, 14° VCRO wordt door verzoekende partij geenszins aangetoond.

Het eerste middel is dan ook ongegrond.

...

De verzoekende partij antwoordt in haar toelichtende nota:

"...

1. Vooreerst werpt verzoekende partij in navolging van de PSA in haar verslag van 10.04.2014 op dat de aanvraag een schijnverkaveling betreft.

Met name wordt oneigenlijk gebruik gemaakt van de figuur van het verkavelen zoals gedefinieerd onder artikel 4.1.1, 14° VCRO.

Namelijk kan geen gebruik gemaakt worden van dergelijke verkavelingsaanvraag indien louter de creatie van één kavel wordt beoogd door samenvoeging van meerdere percelen.

Weerlegging van de argumentatie van tussenkomende partijen:

2. Tussenkomende partijen werpen vooreerst op dat dit argument door verzoeker noch in diens bezwaarschrift noch in diens beroepschrift is opgeworpen.

Dit kan evenwel niet aan verzoeker tegengeworpen worden.

Art. 4.8.2., 1° VCRO stelt: (...)

Het verzoekschrift ingediend door verzoekende partij betreft de vernietiging van de bestreden vergunning. Op geen enkele wijze kan dergelijk verzoekschrift, wat de op te werpen middelen betreft, afgebakend worden tot de bezwaren die reeds tijdens de vergunningsprocedure in eerste aanleg en in beroep zijn geformuleerd.

Het verzoekschrift bij de Raad beoogt de vernietiging van de door verwerende partij gegeven vergunning door Uw Raad als administratief rechtscollege. Dit is een ander uitgangspunt dan het indienen door verzoekende partij van een bezwaar of beroep bij de vergunningverlenende overheid met het oog op het verhinderen van het verlenen van de aangevraagde vergunning.

Nu dergelijk verzoekschrift bij Uw Raad bij uitstek de legaliteit van dergelijk tussengekomen vergunning nagaat, is het eerste middel geenszins onontvankelijk omdat dit niet eerder werd opgeworpen.

Integendeel wordt de inhoud van het inleidend verzoekschrift net als uitgangspunt genomen voor de beoordeling van de ontvankelijkheid en de gegrondheid van de middelen van een beroep bij Uw Raad.

Verzoeker kon dan ook vrij het voorwerp van dit geschil afbakenen door het opwerpen van één of meerdere middelen ten aanzien van de bestreden beslissing, zelfs al zijn deze niet eerder voor de vergunningverlenende instanties opgeworpen.

Het feit dat men al dan niet een bezwaar heeft ingediend tijdens het openbaar onderzoek ontnemt de verzoekende partij niet de mogelijkheid om op ontvankelijke wijze de akte te bestrijden (R.v.St., Seghers, Nr. 74659 van 25 juni 1998; R.v.St., nr. 188.915, 17 december 2008; R.v.St., Moustie, Nr. 184656 van 25 juni 2008 MOUSTIE e.a.)

Bovendien moet er op gewezen worden dat het miskennen van de verkavelingsvergunningsplicht de openbare orde raakt (RvS, 16 november 2009, nr. 197.847, Bruynooghe; RvS, 17 november 2009, nr. 197.931, Matthyssen en Van deun, RvS, 8 september 2011, nr. 215.001, Malle; RvS, 27 oktober 2011, nr. 216.038, nv Sefaco; Rvs, 8 maart 2012, nr. 218.368, Jaspers.).

Verzoekende partij moet dus zelfs niet eens een belang aantonen bij onderhavig middel dat de openbare orde raakt (R.v.St., Wattplus, nr. 204.108 van 19 mei 2010)

3.- Bovendien kan het verweer van tussenkomende partijen niet gevolgd worden.

Tussenkomende partij poneert:

"Een eigenaar van twee kadastrale percelen die een aaneensluitend geheel vormen, heeft dus een verkavelingsvergunning nodig als hij één van de percelen met het oog op de bouw van een woning wil verkopen."

Tussenkomende partijen gaan hierbij voorbij aan artikel 4.2.15 §1 VCRO en meer in het bijzonder de definitie van "verkavelen" zoals opgenomen in artikel 4.1.1, 14° VCRO.

Art. 4.2.15. §1: (...)

Artikel 4.1.1, 14° VCRO: (...)

Bovendien heeft artikel 20 van het decreet van 11.05.2012 deze artikelen als volgt geïnterpreteerd:

"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 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."

Hieruit volgt dat de basisvereiste voor het verkavelen overeenkomstig de VCRO eruit bestaat dat door de verkavelingsvergunning een stuk grond vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels.

De aanvraag van tussenkomende partijen voldoet niet aan deze basisvereiste. Integendeel beoogt deze net de samenvoeging van twee percelen tot één perceel bouwgrond. Er is geen sprake van een afsplitsing van een ander stuk grond met het oog op woningbouw.

Zoals reeds in het verzoekschrift opgeworpen in het vaststaande rechtspraak van de Raad van State dat in dergelijke gevallen een verkavelingsvergunning niet kan worden verleend: (...)

Ook Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen is dezelfde mening toegedaan. Zo oordeelde Uw Raad het volgende in het arrest met nr. A/2012/0369: (...)

4.- Bovenstaande problematiek van een verkeerd gebruik van de verkavelingsvergunning werd ten ander eveneens door de PSA in haar verslag ingeroepen:

"verkaveling voor 1 lot voldoet niet aan de in VCRO opgenomen definitie van verkavelen in 2 of meer loten (= schijnverkaveling)"

Dit verslag geldt op grond van artikel 4.7.22 en 4.7.23 §1 VCRO als basis voor de beslissing genomen door verwerende partij.

Het is dan ook des te frappanter dat verwerende partij naar aanleiding van dergelijke ongunstige beoordeling door de PSA op geen enkele wijze aantoont waarom de verkavelingsvergunning alsnog kan verleend worden.

De bestreden beslissing hult zich integendeel in stilzwijgen en stelt louter dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de bepalingen in de VCRO en haar uitvoeringsbesluiten, quod non.

Het staat dan ook vast dat verwerende partij de bestreden beslissing genomen heeft in strijd met de bepalingen van de VCRO. De verkavelingsaanvraag betreft de samenvoeging van twee percelen en is zonder voorwerp.

Het eerste middel is ontvankelijk en gegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomenende partij werpt op dat de verzoekende partij de inhoud van dit eerste middel niet heeft opgeworpen in het kader van de administratieve procedure.

In tegenstelling tot wat de tussenkomenende partij stelt, beperkt noch de inhoud van het administratief beroep, noch deze van het bezwaarschrift ingediend in het openbaar onderzoek, de inhoud van de middelen die voor deze Raad kunnen ingeroepen worden.

Artikel 4.8.11, tweede lid VCRO bepaalt:

“De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.”

De verzoekende partij heeft op 18 maart 2014 administratief beroep aangetekend.

Artikel 4.7.21 VCRO bepaalt:

“§ 1. Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.”

Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij daarbij de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat de verwerende partij de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

Artikel 4.8.2, eerste lid, 1° VCRO bepaalt:

“De Raad doet als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van : 1° vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning;”

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO bepaalt:

“De Raad vernietigt de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing wanneer die beslissing onregelmatig is. Een beslissing is onregelmatig wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.”

Artikel 11, 7° van het Procedurereglement bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving bevat van:

- “a) de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur;*
- b) de wijze waarop de regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden;”*

Uit voormelde artikelen blijkt dat de administratieve beroepsprocedure een andere finaliteit heeft; waar de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid onderzoekt, is de bevoegdheid van deze Raad beperkt tot het beoordelen van de regelmatigheid van de bestreden beslissing.

De exceptie van de tussenkommende partij wordt verworpen.

2.

De tussenkommende partij meent dat de verzoekende partij niet heeft uiteengezet *“op welke wijze verzoekers tot tussenkomst artikel 4.1.1, 14° VCRO zouden geschonden hebben.”*.

De uiteenzetting van de middelen vormt een essentieel onderdeel van het verzoekschrift, omdat het aan de andere partijen toelaat om zich te verdedigen tegen de grieven die ten aanzien van de bestreden beslissing worden aangevoerd, en de Raad in staat stelt de gegrondheid van die grieven te onderzoeken.

Een middel moet duidelijk en nauwkeurig zijn. De onduidelijkheid van een verzoekschrift schendt immers het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van de verdediging van de andere partijen. Een onduidelijk middel kan echter wel aanvaard worden wanneer het door de andere partijen werd begrepen, en in redelijkheid kon worden begrepen, vermits aldus het recht van verdediging van die partij niet wordt geschaad. Een formulering die de andere partij niet heeft verhinderd om te repliceren, is immers niet onduidelijk.

De Raad merkt op dat zij enkel de bestreden beslissing beoordeelt, niet de door de tussenkommende partij ingediende aanvraag; de verzoekende partij dient dan ook niet aan te geven hoe de tussenkommende partij dit artikel geschonden zou hebben.

Uit de uiteenzetting van de tussenkommende partij blijkt dat zij het betoog van de verzoekende partij begrepen heeft als een aangevoerde schending van het begrip verkavelen zoals gedefinieerd in artikel 4.1.1, 14° VCRO.

Het aangevoerde middel is voldoende duidelijk uiteengezet om te kunnen worden begrepen en derhalve ontvankelijk.

De exceptie wordt verworpen.

3.

De omschrijving van de aanvraag luidt in de bestreden beslissing als volgt:

“De kadastrale percelen 2^{de} afdeling, sectie G, nummers 301V2 en 301T2 worden via verkavelingsaanvraag samengevoegd tot 1 bouwgrond van 1.122 m² oppervlakte en dit voor een vrijstaande eengezinswoning.”

De betreffende percelen zijn restpercelen na een op onbekende datum doorgevoerde afsplitsing. Uit de omschrijving blijkt dat er slechts één kavel gevormd wordt.

De verzoekende partij werpt op dat het samenvoegen van percelen tot één perceel niet onder de definitie van verkavelen valt.

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 bewoning 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.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de VCRO omdat een verkaveling voor één lot niet voldoet aan de in VCRO opgenomen definitie van verkavelen in twee of meer loten (= *schijnverkaveling*).

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing zonder meer dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de bepalingen in de VCRO. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij heeft onderzocht of de aanvraag voldoet aan het begrip verkavelen zoals gedefinieerd in artikel 4.1.1, 14° VCRO.

Met de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt de Raad vast dat de aanvraag niet voldoet aan het begrip verkavelen, zoals gedefinieerd in artikel 4.1.1, 14° VCRO.

De Raad is van oordeel dat de verkavelingsaanvraag zoals ze voorligt zonder voorwerp is, nu het enkel een samenvoeging van percelen betreft.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

Het tweede middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Maurice DE HOEF is onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Gabriella DERBOVEN is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 april 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het verkavelen van een terrein op een perceel gelegen te Heist-op-den-Berg, Zonderschotsesteenweg en met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie G, nrs. 301 T en 301 V2.
4. 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 vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 juli 2016 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Hildegard PETTENS

Pieter Jan VERVOORT