

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1094
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0070/A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Georges VERPRAET2. de heer Patrick BOONS <p>vertegenwoordigd door advocaten Willem SLOSSE en Stijn BRUSSELMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 201</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Wout RAAIJMAKERS2. mevrouw José VAN DEN BERGH3. de heer Mike VERHAERT4. mevrouw Karlijn RAAIJMAKERS <p>vertegenwoordigd door advocaten Kristof HECTORS en Marco SCHOUPS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, De Burburestraat 6-8 bus 5</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 10 oktober 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 juli 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout van 11 augustus 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste en tweede tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend overeenkomstig de voorgebrachte aangepaste plannen en onder voorwaarden voor het afbreken van een bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning op het perceel gelegen te 2920 Kalmthout, Gomarus Van Geelstraat 69, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummer 55T.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

een toelichtende nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 juni 2018.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Rami NASSER loco advocaten Kristof HECTORS en Marco SCHOUPS voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. TUSSENKOMST

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 12 december 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met een beschikking van 21 februari 2017 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

1.

De eerste en tweede tussenkomende partij dienen op 24 juni 2014 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kalmthout een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de afbraak van een bestaande woning en de bouw van een nieuwe woning”*.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977, in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een verkaveling die werd vergund op 19 september 2013 en die voorziet in het splitsen van het perceel gelegen te 2920 Kalmthout, Gomarus Van Geelstraat 69, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummer 55T, in twee loten voor een gekoppelde halfopen bebouwing.

De aanvraag heeft betrekking op één van deze twee loten.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 14 augustus 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste en tweede tussenkomende partij.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 17 september 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 november 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 18 november 2014 beslist de verwerende partij op 20 november 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

2.

De verkavelingsvergunning waarbinnen de betrokken aanvraag is gelegen wordt vernietigd met een arrest van de Raad nr. RvVb/A/1516/0875 van 29 maart 2016. Bij arrest nr. RvVb/A/1516/0879 van dezelfde datum wordt ook de hiervoor vermelde stedenbouwkundige vergunning, verleend op 20 november 2014, vernietigd.

3.

Het dossier wordt na het vernietigingsarrest hernomen door de verwerende partij met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 2 juni 2016, waarin geadviseerd wordt om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de voorgebrachte aangepaste plannen en mits de voorwaarden uit de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 11 augustus 2014 strikt worden nageleefd.

Na de hoorzitting van 7 juni 2016 beslist de verwerende partij op 7 juli 2016, eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert ditmaal haar beslissing als volgt:

“ ...

12. BEOORDELING NA ARREST RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter.

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 woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Het oprichten van een eengezinswoning past binnen deze gewestplanbestemmingszone.

De aanvraag bevindt zich binnen de contouren van de betwiste verkaveling 056/049(1).

De aanvraag voldoet aan de voorschriften van deze verkaveling.

Het standpunt van de beroepers inzake de strijdigheid van de aanvraag met de verkavelingsvoorschriften kunnen niet worden bijgetreden. De grondslag van het argument van de beroepers betreft art. 6 van de omzendbrief d.d. 8.07.1997. Deze omzendbrief heeft echter geen verordenend karakter.

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op lot 1 bestemd voor eengezinswoning in halfopen bebouwing.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verkavelingsvergunning.

Bovendien komen in de nabije omgeving nog gekoppelde bebouwingen worden teruggevonden en komen er diverse gabariten voor. Hierop wordt verder in dit verslag teruggekomen.

De vergunningsbeslissing d.d. 19.09.2013 inzake de verkaveling 056/049(1) werd vernietigd bij arrest van de RVVB d.d. 29 maart 2016.

De RVVB vernietigde de vergunningsbeslissing d.d. 19.03.2013 op basis van een niet-afdoende motivering. De deputatie dient een nieuwe beslissing te nemen inzake de betreffende verkavelingsaanvraag.

De behandeling hiervan wordt gelijktijdig met voorliggend beroepsdossier voorgelegd aan de deputatie.

De aanvraag dient niet getoetst te worden aan de verkaveling 056/049(1).

Uit het voorgaande blijkt dat op het ogenblik van de opmaak van dit verslag, de betwiste verkaveling 056/49(1) geen rechtskracht heeft, gezien deze geschorst is door het bij de deputatie aanhangig gemaakte beroep.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. 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. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Het aangevraagde is qua typologie inpasbaar in zijn omgeving.

De aanvraag bevindt zich in de Gomarus van Geelstraat, een woonstraat in de kern van Kalmthout. Komende vanuit de Thillostraat is de bebouwing in deze straat meer verdicht. Vanaf het kruispunt met de Heikantstraat gaat de wegenis over in een landelijke zone.

Zowel in de Thillostraat als aan het aansluitende deel van de Gomarus van Geelstraat bevinden zich meerdere halfopen bebouwingen (vanaf ca. 204m van de projectsite), zowel met één bouwlaag en een schuin dak, als met twee bouwlagen en een schuin dak.

In de haaks kruisende Hollekelderstraat komen eveneens meerdere halfopen bebouwingen voor, gekenmerkt door twee bouwlagen en een schuin dak.

In en rondom het woningenblok waar de projectsite deel van uitmaakt (tussen de Gomarus van Geelstraat, Pastoor Hensstraatje, de Heikantstraat en de Molenbaan) komen diverse voornamelijk eengezinswoningen voor in open bebouwing. Dit omvat echter geen exclusieve typologie voor de zone:

- *Ook komen een school op ca. 80m van de aanvraagsite en een autogaragebedrijf op ca. 120m van de aanvraagsite voor (beide zijn opgenomen in onderstaande ingevoegde fotoreportage onder respectievelijk nrs. 16 en 17).*
- *Het hoekperceel van de Gomarus van Geelstraat en de Heikantstraat (op 29m van de projectsite) komt een voormalig landbouwbedrijfssite voor waarbij de woning aan de schuur werd aangebouwd.*
- *Aan het kruispunt van de Heikantstraat met het Pastoor Hensstraatje (op ca. 120 m) is een perceel gelegen, bebouwd met een actief landbouwbedrijf met een aangebouwde woning. Beide laatst genoemde percelen beschikken dan ook over een woning in halfopen typologie.*
- *Niet alleen komen in de omgeving nog gekoppelde/halfopen bebouwing voor, de aanwezigheid van een schoolgebouw en een autogaragebedrijf tonen ook aan dat de omgeving niet bestaat uit een zeer homogene bebouwing.*

Bovendien moet worden opgemerkt dat tegelijkertijd met de voorliggende aanvraag, een aanvraag werd ingediend voor een halfopen bebouwing die tegen het voorliggende project zal worden aangebouwd. Ook deze aanvraag maakt onderdeel uit van een lopend beroepsdossier met als referentie PSTV-2014-0623. De 2 aanvragen vormen enerzijds een opvulling die overeenstemt met de betwiste verkaveling 056/0491(1), maar vormen ook een gezamenlijk bouwproject ter opvulling van het bestaande perceel. Om beide redenen dient hun impact op de omgeving gelijktijdig te worden beoordeeld. Daarom worden ze op een gelijktijdige zitting aan de deputatie voorgelegd.

De aanvraag veroorzaakt dan ook geen significante stijlbreuk met de aanwezige bebouwing, en verstoort evenmin enige uniformiteit in de omgeving.

Het gevraagde gabarit van de aanvraag is inpasbaar in zijn omgeving.

Uit volgende, ingevoegde fotoreportage blijkt dat bebouwing rondom het perceel niet uniform is.

De perceelsbreedte is voldoende om 2 halfopen bebouwingen toe te laten.

Aangaande de perceelsbreedte wordt net als door het college van burgemeester en schepenen en door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geoordeeld dat een

breedte van 13,80m gangbaar is voor wat in de provincie wordt gehanteerd voor halfopen bebouwing.

Een perceelsbreedte van 13,80 m is voldoende ruim om bebouwing met een halfopen typologie mogelijk te maken. Na aftrek van een minimale zijtuinstrook van 3 m rest er nog een benutbare breedte van ca. 10,80 m.

De aanvraag past samen met de in beroep aanhangig gemaakt aanvraag, gekend onder referentie PSTV-2014-623 deze afmetingen toe.

Kleinere percelen voor jonge gezinnen kunnen vanuit het duurzaam ruimtegebruik aanvaard worden.

De aanwezige ruimte voor bewoning in de kern dient immers optimaal benut te worden.

Ook uit de verschillende verleende verkavelingsvergunningen in de omgeving, kan men afleiden dat ter plaatse een verdichtingsbeleid ondersteund wordt.

Ook een verkavelingswijziging van 7 juni 2004, waarin de bestaande eengezinswoning in de Bezemheidelaan (gelegen tussen de betreffende straat en de Kapellensteenweg), wordt omgevormd naar een tweegezinswoning toont dit aan.

Een uitvoering van de 2 loten in één vormgegeven geheel vergroot de inpasbaarheid van het project in de nabije en ruime omgeving.

Zoals reeds aangehaald is de aanvraag inpasbaar in zijn omgeving. Het dient bovendien te worden opgemerkt dat de voorschriften voorzien in een vormgeving waarbij de beide loten samen visueel zullen overkomen als een eengezinswoning.

De aanvraag veroorzaakt geen overmatige hinder inzake privacy of gezondheid.

In het voorliggend project wordt een volwaardige verdieping voorzien. Ook al komt deze bouwhoogte niet op de links en rechts aanpalende percelen voor, komt ze zoals blijkt uit de ingevoegde fotoreportage wel voor in de omgeving. Zo ook op het achterliggende perceel (foto 2).

Bovendien brengt deze hogere bouwhoogte de privacy van de aanpalende eigendommen niet op onredelijke wijze in het gedrang. Zo moet worden gesteld dat voldoende ruime afstanden gerespecteerd worden ten opzichte van de perceelsgrenzen, waardoor een onaanvaardbare wegname van licht of privacy voorkomen.

Bovendien zou bij het oprichten van een eengezinswoning over dit perceel en het rechts aanpalende eveneens een verdieping kunnen worden gerealiseerd, waarbij eveneens ramen op deze zelfde afstand mogelijk zouden zijn. De typologie van halfopen bebouwing wijzigt hier niets aan.

Het verhogen van de bezettingsgraad geeft derhalve geen aanleiding tot verlies aan ruimtelijke kwaliteit.

De voorwaarden uit de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 11 augustus 2014 moeten worden overgenomen.

Deze voorwaarden omvatten binnen het gemeentebestuur van Kalmthout algemeen toegepaste voorwaarden inzake uitzetten van de bouwlijn, brievenbussen, aansluiting riolering, hemelwaterputten, ...

BESLUIT

Artikel 1 – Kennis wordt genomen van de vernietigingsbeslissing van de Raad voor Vergunningsbetwistingen inzake het dossier PSTV-2014-0623.

Het beroep van Patrick Boons en Georges Verpraet, belanghebbende derde, tegen het besluit van 11 augustus 2014 van het college van burgemeester en schepenen van Kalmthout, waarbij de vergunning tot afbreken van een bestaande woning en de bouw van een nieuwe woning voorwaardelijk wordt verleend, op een terrein, gelegen Gomarus Van Geelstraat 69, afdeling 2, sectie E, nummer 55T, wordt niet ingewilligd.

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebracht aangepaste plannen, mits de voorwaarden uit de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van Kalmthout van 11 augustus 2014 strikt worden nageleefd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in het eerste middel de schending aan van artikel 4.3.1, §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiverings-, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening steunt op een voor de aanvraag niet-relevante omgeving. In een tweede onderdeel betogen de verzoekende partijen dat de verwerende partij een niet-afdoende en kennelijk onredelijke motivering hanteert om te oordelen dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en inpasbaar is in de relevante omgeving.

De verzoekende partijen stellen dat er in het eerste middel wordt van uitgegaan dat de motieven in de bestreden beslissing zo moeten worden begrepen dat de aanvraag niet werd getoetst aan de voorschriften van de verkaveling, doch steunt op een beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

2.

In ondergeschikte orde voeren de verzoekende partijen in het tweede middel de schending aan van artikel 159 van de Grondwet, van de artikelen 4.3.1 en 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 de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiverings-, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel en “*een miskennen van het gezag van gewijsde van het arrest van 25 juni 2013 met nummer A/2013/0340*”.

De verzoekende partijen stellen dat indien geoordeeld zou worden dat de aanvraag toch getoetst werd aan de voorschriften van de verkaveling, de bestreden beslissing moet vernietigd worden omwille van de onwettigheid van de verkavelingsvergunning. Ze betogen dat de onwettigheid van de verkavelingsvergunning de bestreden beslissing vitieert, waarna zij de uiteenzetting van de middelen die zij hebben aangevoerd in de procedure tegen de verkavelingsvergunning, gekend onder het rolnummer 1617/RvVb/0054/A, hernemen.

Beoordeling door de Raad

De motieven in de bestreden beslissing zijn dubbelzinnig doordat enerzijds wordt overwogen dat de “aanvraag principieel in overeenstemming is met deze verkavelingsvergunning” en anderzijds wordt gesteld dat de aanvraag niet dient getoetst te worden aan de verkaveling 056/049 omdat “*op het ogenblik van de opmaak van dit verslag, de betwiste verkaveling 056/49 (1) geen rechtskracht heeft*”. Deze laatste overweging lijkt bovendien een overname te zijn van een passus in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die redeneerde “op het ogenblik van dit verslag”, terwijl het aan de verwerende partij toekwam om te oordelen op het ogenblik dat de bestreden beslissing werd genomen.

Ongeacht het bovenstaande blijkt uit de gegevens van het dossier dat de bestreden beslissing betrekking heeft op een perceel waarvoor de verwerende partij een verkavelingsvergunning heeft verleend, die het terrein van de verkaveling opdeelt in twee loten. Voor één van deze twee loten wordt in de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een nieuwe woning in half open bebouwing na het slopen van de bestaande bebouwing. De verkavelingsvergunning werd weliswaar vernietigd door de Raad, doch opnieuw verleend door de verwerende partij op dezelfde datum als de bestreden beslissing.

De bestreden beslissing kan niet anders worden gezien dan als een stedenbouwkundige vergunning voor een lot van een verleende verkavelingsvergunning. Het kan derhalve niet worden betwist dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning haar rechtsgrond vindt in de verkavelingsvergunning van 7 juli 2016.

De Raad heeft bij arrest van 10 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1093 de beslissing van de verwerende partij van 7 juli 2016, waarbij aan de heer Jan Stockmans een verkavelingsvergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen en verkavelingsvoorschriften voor het verkavelen van een grond in twee loten voor gekoppelde bebouwing (twee eengezinswoningen) op het perceel gelegen te 2920 Kalmthout, Gommarus Van Geelstraat 69, met als kadastrale omschrijving sectie E, nummer 55T, vernietigd.

Door de vernietiging van de verkavelingsvergunning van 7 juli 2016, vervalt de rechtsgrond waarop de bestreden beslissing op essentiële wijze steunt.

Het tweede middel is gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Wout RAAIJMAKERS, mevrouw José VAN DEN BERGH, de heer Mike VERHAERT en mevrouw Karlijn RAAIJMAKERS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 juli 2016, waarbij aan de eerste en tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte aangepaste plannen en onder voorwaarden voor het afbreken van een bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning op het perceel gelegen te 2920 Kalmthout, Gomarus Van Geelstraat 69, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummer 55T.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 400 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 juli 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ