

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 augustus 2018 met nummer RvVb/A/1718/1177
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0440/A

Verzoekende partijen	1. de bvba JAN FOQUÉ 2. mevrouw Maria DE BRABANDER vertegenwoordigd door advocaat Thomas RYCKALTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38, bus 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partijen	1. het college van burgemeester en schepenen van de stad MECHELEN 2. stad MECHELEN , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 februari 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 december 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 9 september 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van een perceel gelegen te 2800 Mechelen, Schansveld 5-7, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie G, nummer 563W/3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 27 april 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partijen met een beschikking van 12 juni 2017 toe in de debatten.

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

een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 juni 2018.

Advocaat Thomas RYCKALTS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Alisa KONEVINA loco advocaat Cies GYSEN 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. FEITEN

De eerste verzoekende partij dient namens de tweede verzoekende partij op 16 maart 2016 bij de eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “het verkavelen van een terrein voor één lot voor open bebouwing” op een perceel gelegen te 2800 Mechelen, Schansveld 5-7.

De aanvraag betreft een verkaveling van één lot voor open bebouwing. Een tweede lot wordt uit de verkaveling gesloten. Op het terrein bevinden zich enkele berghokken die gesloopt zullen worden en enkele bomen die gekapt dienen te worden.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen’, goedgekeurd op 18 juli 2008.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 april 2016 tot en met 21 mei 2016, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Telenet nv adviseert op 19 april 2016 gunstig.

Eandis adviseert op 21 april 2016 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 9 september 2016 een verkavelingsvergunning aan de eerste verzoekende partij. Het college beslist:

“...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag druist in tegen de stedenbouwkundige verordening en is in strijd met de goede plaatselijke aanleg. De aanvraag beperkt de mogelijkheden van de aanpalende eigendommen.

Voorliggende aanvraag houdt onvoldoende rekening met de omliggende bebouwing. In het dossier is een schets terug te vinden voor een mogelijke verkaveling van het overige binnengebied. Deze schets betreft echter enkel een beperkt gedeelte van het volledige binnengebied. De aansnijding van een binnengebied kan maar overwogen worden wanneer de globale visie voor de ontwikkeling van het volledige binnengebied gekend is en met inachtnaam van de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening aangaande het ontwikkelen of aansnijden van binnengebieden (afdeling 5). Een gefragmenteerde ontwikkeling zal de toekomstmogelijkheden van het nog niet aangesneden gebied hypothekeren.

Conform de stedenbouwkundige verordening dient bij het ontwikkelen van een binnengebied of het bouwen in tweede bouworde een aantal uitgangsprincipes te worden gehanteerd. De voorgestelde perceelindeling gaat uit van een eengezinswoning met aan alle zijden een tuinstrook van min. 10m. Deze indeling wijkt af van de in de omgeving normale en vrij uniforme perceelsconfiguratie waarbij enkel een voortuinstrook, een woning in open of halfopen bebouwing en een achtertuinstrook voorkomt. Aangezien het perceel aan de rand van het buitengebied gelegen is, dient het uitgangsprincipe – dat de inrichting tuin aan tuin dient voorzien te worden – gehandhaafd worden.

De opsplitsing van het perceel op de voorgestelde manier creëert een te hoge belasting tot de aanpalende percelen en start een invulling van het binnengebied in tweede bouworde wat de optimale benutting van het binnengebied tegengaat. Eveneens ligt de oriëntatie van de woning niet vast waardoor de ligging van de tuinzones nog kunnen verschillen.

Het binnengebied is heden kenmerkend als een groen zone. Bij de aansnijden van dit binnengebied dient er voldoende rekening te worden gehouden met bestaande groenstructuren en het behoud hiervan. Het voorzien van een woning in tweede bouworde, op deze locatie houdt eveneens onvoldoende rekening met het duurzaam gebruik van verhardingen. De toegangsweg tot de woning impliceert een grote hoeveelheid aan verharde oppervlakte op het perceel.

...

Tegen deze beslissing tekent de eerste verzoekende partij op 10 oktober 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 december 2016 om dit beroep te verdagen. Hij adviseert:

“ ...

PSA, voorstel tot verdagen

- 1. nog geen advies Agentschap Natuur en Bos m.b.t. boscompensatievoorstel*
- 2. geen advies ov Pidpa en Belgacom nv --> voorwaarde vergunning: het realiseren van de nutsvoorzieningen is ten laste van de verkavelaar*
- 3. goede ruimtelijke ordening onder voorwaarden*
 - max. 1 bijgebouw max. 40m² (tuinhuis/tuinberging) --> te voorzien binnen in rood aangeduide zone op plan*
 - aansluiting bijgebouwen linker aanpalende percelen --> cluster vormen = minder hinder*

...

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

*De aanvraag voorziet in een verkaveling van een binnengebied.
art. 47 bouwen in tweede bouworde of binnengebieden ontwikkelen*

§1 een aantal uitgangsprincipes die bij elke ontwikkeling worden gehanteerd zijn:

- een aaneengesloten publieke ruimte (verhard, onverhard) van min. 50% wordt als uitgangspunt genomen.*

de inrichting aan de randen dient tuin tegen tuin voorzien te worden.

parkeren gebeurt bij voorkeur geclusterd, ondergronds, onder de volumes, met enkel bezoekersparkeren bovengronds.

- afhankelijk van de grootte van het binnengebied dient de bebouwing ondergeschikt te zijn ten opzichte van de bebouwing aan de randen.*

- binnengebieden met grondgebonden woningen worden enkel in pandige terrassen toegelaten op de verdiepingen, dit om de privacy van de bewoners in de schil van het bouwblok te vrijwaren.*

Dit kadert tevens in de visie dat - afhankelijk van de grootte van het binnengebied - de voorziene bebouwing minder dominant mag zijn dan de bebouwing in de schil.

Voorliggende aanvraag voorziet in het mogelijk maken van het bouwen in tweede bouworde en voldoet aan de van toepassing zijnde uitgangsprincipes gesteld in de verordening.

Rondom de bouwzone wordt aan alle zijden een tuinstrook voorzien van min. 10m en de verkavelingsvoorschriften zijn zo opgesteld dat er enkel een vrijstaande eengezinswoning mag worden voorzien, bestaande uit 1 bouwlaag onder een schuin of plat dak. Op deze manier blijft de bebouwing ondergeschikt aan de woningen aan de rand van het gebied, dewelke grotendeels bestaan uit 2 bouwlagen onder verschillende dakvormen.

In ondergeschikte orde, het perceel in voorliggende aanvraag is een onderdeel van een groter binnengebied. De verkaveling van voorliggend perceel hypothekeert de ontwikkeling van het overige binnengebied echter niet. Dit overig gebied kan ontsloten worden via de Battelsebergen. Ontsluiting via het Schansveld is niet wenselijk, gelet op de perceelsconfiguratie waarbij er een beperkte doorgang van 4m is naar het Schansveld.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

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. Wanneer schema van bijlage 2 bij het besluit van 20 juli 2006 wordt doorlopen (vertaald in het watertoetsinstrument) bekomt men als resultaat dat geen advies moet worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot het begroten van het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid. Voor het overige is een positieve uitspraak over de watertoets mogelijk indien ten minste wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en aan de voorwaarden gesteld in het voornoemd advies. De verkaveling bevat ook voorschriften met betrekking tot de waterhuishouding.

De aanvraag is nog niet in overeenstemming met de direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

- **Er is nog geen advies van het Agentschap Natuur en Bos m.b.t. het boscompensatievoorstel ontvangen.**

- Dit is nochtans wel vereist. De bomen gelegen in de bouwzone en een zone errond, met een totale oppervlakte van 495m², worden gekapt. Voor deze ontbossing dient een boscompensatie te worden voorzien.

- De aanvrager heeft in de beroepsprocedure een boscompensatievoorstel binnengebracht, cfr. art. 3, 11° van het uitvoeringsbesluit betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning d.d. 29 mei 2009.

- Er werd advies gevraagd aan het Agentschap Natuur en Bos, m.b.t. tot dit boscompensatievoorstel, maar dit werd tot op heden niet ontvangen. Daarom wordt verzocht het dossier te verdagen.

- Het advies van Telenet d.d. 19 april 2016, dient te worden nageleefd.
- Het advies van Eandis d.d. 21 april 2016, dient te worden nageleefd.

9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

Overeenstemming:

- Functionele inpasbaarheid: OK
- Mobiliteitsimpact: OK
- Schaal: OK
- Ruimtegebruik: voorwaardelijk
- Visueel-vormelijke aspecten: OK
- Hinderaspecten: voorwaardelijk

Omgeving

Het perceel is gelegen aan de Schansveld.

De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande en een enkele halfopen eengezinswoningen, bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen onder verschillende dakvormen.

Op het linker aanpalend perceel bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning bestaande uit 1 bouwlaag onder een schilddak. Op het rechter aanpalend perceel bevindt zich eveneens een vrijstaande eengezinswoning. Deze bestaat uit 2 bouwlagen onder een zadeldak.

Aan de achterzijde grenst het perceel aan een braakliggend terrein.

Toelichting

Eengezinswoningen passen functioneel in dit woongebied.

Het perceel is gelegen in een residentiële omgeving, met voornamelijk vrijstaande bebouwing.

Het perceel wordt voorzien in de tweede bouworde maar is ruimtelijk aanvaardbaar.

De bouwzone van het perceel is op zo'n manier ingeplant dat er aan alle zijden van de eengezinswoning een tuinstrook is voorzien van min. 10m. Deze bouwzone heeft een oppervlakte van max. 150m², die in overeenstemming is met de in de omgeving reeds bestaande bebouwing. De voorgevelbreedte dient min. 8m te bedragen. De voorgevelbouwlijn is de zijde van de bouwzone dewelke gericht is naar het Schansveld.

Het gabariet is ruimtelijk aanvaardbaar.

De verkavelingsvoorschriften voorzien in max. kroonlijsthoogte van 3,5m. Hierdoor kan de in de toekomst op te richten woning slechts bestaan uit 1 bouwlaag, onder een zadel- of

plattendak. Samen met het voorzien van een tuinzone van min. 10m aan alle zijden van de bouwzone wordt hiermee de inkijk naar de aanpalende percelen tot een minimum beperkt.

Er mag max. 1 bijgebouw met een oppervlakte van max. 40m² (dienstig als tuinhuis of tuinberging) worden voorzien op het terrein.

In de verkavelingsvoorschriften wordt een bijgebouw toegelaten achter de achtergevelbouwlijn. Op de linker aanpalende percelen zijn echter reeds bijgebouwen voorzien. Om de bijgebouwen te kunnen clusteren en bijgevolg minder hinder naar de aanpalende te veroorzaken, dient het bijgebouw te worden voorzien tegen deze bestaande bergingen op de aanpalende percelen, in de in rood aangeduide zone op het plan. Hierdoor komt het bijgebouw te liggen in de voortuinstrook. Het plan en de verkavelingsvoorschriften kunnen in deze zin worden aangepast.

De verkavelingsvoorschriften garanderen dat de in de toekomst op te richten woning zich visueel-vormelijk verhoudt ten opzichte van de omgeving.

De te gebruiken materialen komen veelvuldig voor in het straatbeeld en zijn allen esthetisch en duurzaam. Er is voldoende ruimte voor architecturale vrijheid doordat er een combinatie wordt toegelaten met andere verantwoorde materialen zoals hout, metaal of natuursteen.

De impact op de mobiliteit is beperkt.

Er is maar één bijkomende woning en er zijn voldoende mogelijkheden om te voorzien in parking op het eigen terrein, in de vorm van een carport of een inpandige garage.

Het perceel is in huidige toestand bebouwd met enkele bergingen

Deze dienen te worden afgebroken vooraleer over te gaan tot de verdeling van de loten. Dit kan als voorwaarde in de vergunning worden opgelegd.

10. VOORSTEL TOT BESLISSING

Ontvankelijkheid:

- Jan Foqué : OK

Beroep:

- Jan Foqué : verdaagd

...

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 13 december 2016 gunstig.

Na de hoorzitting van 12 december 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 december 2015 ongegrond en weigert een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijk bepalingen, maar niet met de goede ruimtelijke ordening.

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

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

...

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag voorziet in een verkaveling van een binnengebied.

art. 47 bouwen in tweede bouworde of binnengebieden ontwikkelen

§1 een aantal uitgangsprincipes die bij elke ontwikkeling worden gehanteerd zijn:

- een aaneengesloten publieke ruimte (verhard, onverhard) van min. 50% wordt als uitgangspunt genomen.*

de inrichting aan de randen dient tuin tegen tuin voorzien te worden.

parkeren gebeurt bij voorkeur geclusterd, ondergronds, onder de volumes, met enkel bezoekersparkeren bovengronds.

- afhankelijk van de grootte van het binnengebied dient de bebouwing ondergeschikt te zijn ten opzichte van de bebouwing aan de randen.*

- binnengebieden met grondgebonden woningen worden enkel inpandige terrassen toegelaten op de verdiepingen, dit om de privacy van de bewoners in de schil van het bouwblok te vrijwaren.*

Dit kadert tevens in de visie dat - afhankelijk van de grootte van het binnengebied - de voorziene bebouwing minder dominant mag zijn dan de bebouwing in de schil.

Voorliggende aanvraag voorziet in het mogelijk maken van het bouwen in tweede bouworde en voldoet aan de van toepassing zijnde uitgangsprincipes gesteld in de verordening. Rondom de bouwzone wordt aan alle zijden een tuinstrook voorzien van min. 10m en de verkavelingsvoorschriften zijn zo opgesteld dat er enkel een vrijstaande eengezinswoning mag worden voorzien, bestaande uit 1 bouwlaag onder een schuin of plat dak. Op deze manier blijft de bebouwing ondergeschikt aan de woningen aan de rand van het gebied, dewelke grotendeels bestaan uit 2 bouwlagen onder verschillende dakvormen.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

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. Wanneer schema van bijlage 2 bij het besluit van 20 juli 2006 wordt doorlopen (vertaald in het watertoetsinstrument) bekomt men als resultaat dat geen advies moet worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot het begroten van het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid. Voor het overige is een positieve uitspraak over de watertoets mogelijk indien ten minste wordt voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en aan de voorwaarden gesteld in het voornoemd advies. De verkaveling bevat ook voorschriften met betrekking tot de waterhuishouding.

De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

- *Het advies van het Agentschap Natuur en Bos d.d. 13 december 2016 is gunstig:...*
- *Het advies van Telenet d.d. 19 april 2016, dient te worden nageleefd.*
- *Het advies van Eandis d.d. 21 april 2016, dient te worden nageleefd.*

De aanvraag is niet 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. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Omgeving

Het perceel is gelegen aan de Schansveld.

De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande en een enkele halfopen eengezinswoningen, bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen onder verschillende dakvormen.

Op het linker aanpalend perceel bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning bestaande uit 1 bouwlaag onder een schilddak. Op het rechter aanpalend perceel bevindt zich eveneens een vrijstaande eengezinswoning. Deze bestaat uit 2 bouwlagen onder een zadeldak.

Aan de achterzijde grenst het perceel aan een braakliggend terrein.

Toelichting

Eengezinswoningen passen functioneel in dit woongebied.

Het perceel is gelegen in een residentiele omgeving, met voornamelijk vrijstaande bebouwing.

Het gabariet is ruimtelijk aanvaardbaar.

De verkavelingsvoorschriften voorzien in max. kroonlijsthoogte van 3,5m. Hierdoor kan de in de toekomst op te richten woning slechts bestaan uit 1 bouwlaag, onder een zadel- of platdak. Samen met het voorzien van een tuinzone van min. 10m aan alle zijden van de bouwzone wordt hiermee de inkijk naar de aanpalende percelen tot een minimum beperkt.

De verkavelingsvoorschriften garanderen dat de in de toekomst op te richten woning zich visueel-vormelijk verhoudt ten opzichte van de omgeving.

De te gebruiken materialen komen veelvuldig voor in het straatbeeld en zijn allen esthetisch en duurzaam. Er is voldoende ruimte voor architecturale vrijheid doordat er een combinatie wordt toegelaten met andere verantwoorde materialen zoals hout, metaal of natuursteen.

De impact op de mobiliteit is beperkt.

Er is maar één bijkomende woning en er zijn voldoende mogelijkheden om te voorzien in parking op het eigen terrein, in de vorm van een carport of een inpandige garage.

Een totaalvisie op het gebied ontbreekt echter

Ondanks dat de aansnijding van een gedeelte van het binnengebied in overeenstemming is met de uitgangsprincipes gesteld in de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening (de bebouwing blijft ondergeschikt aan de bebouwing aan de rand van het gebied en aan de randen wordt er tuin aan tuin voorzien), wordt er geen duidelijke visie gegeven voor het volledige binnengebied. De aanvrager heeft slechts een schets gemaakt van de mogelijk toekomstige ontwikkeling van het volledige gebied, maar deze is slechts beperkt en splitst het gebied op in twee delen. Door enkel een gedeelte van het binnengebied aan te snijden ontstaat er een gefragmenteerde ontwikkeling van het gebied dat de toekomstmogelijkheden van het nog niet aangesneden gebied hypothekeert. Dit is een ongewenste en niet aanvaardbare situatie.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Standpunt van de partijen

1.

De eerste tussenkomende partij voert aan dat zij, als auteur van de weigeringsbeslissing in eerste aanleg, het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO is en dus van rechtswege over het vereiste belang beschikt om tussen te komen in de huidige procedure.

De tweede tussenkomende partij stelt dat zij als rechtspersoon op basis van artikel 4.8.21 VCRO samengelezen met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO over het rechtens vereiste belang beschikt om tussen te komen in de procedure. Met verwijzing naar artikel 47 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stelt de tweede tussenkomende partij dat de huidige aanvraag manifest in strijd is met haar visie op de ruimtelijke ordening en haar gewenste en aangegeven ruimtelijke beleid, en meer specifiek met de visie dat een aanvraag de ontwikkelingsmogelijkheden of toekomstperspectieven van de overige delen binnen hetzelfde binnengebied niet mag hypothekeken.

De aanvraag maakt het voor de tweede tussenkomende partij bovendien onmogelijk om haar eigen visie wat betreft de ordening van binnengebieden vorm te geven. Nochtans betreffen dit aangelegenheden van gemeentelijk belang waarvoor de gemeente luidens artikel 41 van de Grondwet alle initiatieven ter verwezenlijking kan nemen.

2.

De verzoekende partijen betwisten het belang van de tweede tussenkomende partij. Volgens de verzoekende partijen haalt de tweede tussenkomende partij enkel haar visie op de ruimtelijke ordening aan om haar belang te staven. Het toezicht op de vrijwaring van deze visie wordt evenwel vanzelfsprekend reeds gedaan door de eerste tussenkomende partij.

Net zoals in de weigeringsbeslissing van de eerste tussenkomende partij haalt de tweede tussenkomende partij aan dat de verkavelingsaanvraag rekening dient te houden met de ontwikkelingskansen van het volledige binnengebied en niet louter met een klein deel ervan en de

aanvraag de ontwikkelingsperspectieven van het overig deel van het binnengebied niet mag hypothekeren. Het gemeentelijk en ruimtelijk beleid van de tweede tussenkomende partij werd dus reeds veruitwendigd in een eerdere weigeringsbeslissing. Dit toont aan dat de tweede tussenkomende partij geen onderscheiden belang kan aantonen met dat van de eerste tussenkomende partij. De tweede tussenkomende partij brengt geen concrete hinder en nadelen naar voor die de stad als derde belanghebbende de mogelijkheid zou binnen om een vernietigingsprocedure in te leiden. Het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij is volgens de verzoekende partijen dan ook onontvankelijk.

3.

De tussenkomende partijen antwoorden dat in het verzoekschrift tot tussenkomst afdoende werd aangetoond dat ook de tweede tussenkomende partij over het rechtens vereiste belang beschikt om in de procedure tussen te komen.

Ook in de rechtspraak van de Raad wordt bevestigd dat een gemeente als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO kan aangemerkt worden indien zij van oordeel is dat haar ruimtelijk beleid wordt doorkruist. Een gemeente kan in het kader van haar belang niet louter verwijzen naar een algemeen geformuleerde beleidsopdracht, maar dient dit te concretiseren op haar eigen beleid inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening.

De tweede tussenkomende partij benadrukt dat de aanvraag manifest in strijd is met haar visie op de ruimtelijke ordening en het gewenste gemeentelijke beleid, dat onder meer verankerd is in haar stedenbouwkundige verordening. Een aanvraag waarbij de ontwikkelingsperspectieven van de overige delen van eenzelfde binnengebied worden gehypothekeerd, druist manifest in tegen het beleid dat de tweede tussenkomende partij wenst te voeren. Een vernietiging van de weigeringsbeslissing van de verwerende partij, die de gevraagde gedeeltelijke aansnijding van het binnengebied verbiedt, zal hinder en nadelen veroorzaken voor de tweede tussenkomende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.21 VCRO bepaalt dat elk van de personen die overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO een beroep kan instellen bij de Raad, kan tussenkomen in de zaak.

Een gemeente beschikt overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO over het vereiste belang bij de verdediging van haar beleid inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening, wanneer zij ten gevolge (het vernietigen) van een vergunningsbeslissing hinder of nadelen ondervindt die haar specifiek stedenbouwkundig of planologisch beleid in het gedrang kunnen brengen.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat de aangevoerde hinder of nadelen absoluut zeker zijn. Het volstaat dat de partij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden beslissing. Voormelde bepaling vereist ook niet dat de aangevoerde hinder of nadelen rechtstreeks wordt ondergaan. Het volstaat dat de partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

De tweede tussenkomende partij maakt in haar uiteenzetting voldoende aannemelijk dat de aanvraag het onmogelijk kan maken om haar visie inzake het ruimtelijk beleid in het algemeen en de ordening van binnengebieden in het bijzonder vorm te geven en een vernietiging van de bestreden beslissing voor haar dus nadelig kan zijn. Haar belang is op dit punt bovendien duidelijk te onderscheiden van dat van de eerste tussenkomende partij, die haar belang ent op het gegeven

dat zij in eerste aanleg de gevraagde vergunning heeft geweigerd en op die manier van rechtswege over het rechtens vereiste belang beschikt.

2.

Het belang van de eerste tussenkomende partij wordt niet betwist. Er worden evenmin excepties opgeworpen over de tijdigheid van de verzoeken tot tussenkomst.

De exceptie wordt verworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tweede verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De eerste verzoekende partij stelt dat zij de feitelijke en rechtstreekse aanvrager van de vergunning is, zodat zij als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO kan worden aangemerkt.

De tweede verzoekende partij stelt dat zij als volmachtgever aan de eerste verzoekende partij eveneens als de aanvrager van de verkavelingsvergunning kan worden beschouwd. Ze verwijst hierbij naar rechtspraak van de Raad, waaruit blijkt dat het verlenen van een volmacht er niet toe leidt dat de volmachtgever zijn statuut als aanvrager verliest.

2.

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting betwisten de tussenkomende partijen het belang van de tweede verzoekende partij. Zij wijzen erop dat de aanvraag werd ingediend door de eerste verzoekende partij. De tweede verzoekende partij heeft weliswaar haar volmacht gegeven doch vormt zij geen aanvrager in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO. De tussenkomende partijen verwijzen naar rechtspraak van de Raad waarbij de hoedanigheid van eigenaar niet volstaat om als aanvrager in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO te worden gekwalificeerd.

De tussenkomende partijen wijzen verder op artikel 4.8.11, §1, laatste lid VCRO. Enkel de eerste verzoekende partij heeft volgens hen een administratief beroep ingesteld tegen de weigeringsbeslissing van 9 september 2016. De tweede verzoekende partij dient dan ook geacht te hebben verzaakt aan haar recht om zich tot de Raad te wenden. De tweede verzoekende partij kan dus niet over het rechtens vereiste belang beschikken.

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.11, §1, laatste lid VCRO bepaalt dat de persoon aan wie verweten kan worden dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerde administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht verzaakt te hebben aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

Op 16 maart 2016 vraagt de eerste verzoekende partij namens de tweede verzoekende partij een verkavelingsvergunning aan, die door de eerste tussenkomende partij op 9 september 2016 wordt geweigerd. Uit het administratief beroepschrift blijkt dat enkel de eerste verzoekende partij bij de verwerende partij een administratief beroep heeft ingesteld tegen de weigeringsbeslissing van 9 september 2016. Uit het beroepschrift van de eerste verzoekende partij blijkt op geen enkele wijze dat het administratief beroep niet enkel in eigen naam wordt ingesteld maar ook namens de tweede verzoekende partij. Nochtans was de weigeringsbeslissing van de eerste tussenkomende partij ook voor de tweede verzoekende partij, als eigenaar van het perceel en uiteindelijk begunstigde van de gevraagde verkavelingsvergunning, een nadelige beslissing.

De tweede verzoekende partij heeft geen administratief beroep ingesteld. Gelet op de bepalingen van artikel 4.8.11, §1, laatste lid VCRO, wordt zij dan ook geacht te hebben verzaakt aan haar recht om zich tot de Raad te wenden. Het beroep is in hoofde van de tweede verzoekende partij dus onontvankelijk.

In wat volgt wordt de eerste verzoekende partij vermeld als 'de verzoekende partij'.

De exceptie is gegrond.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In het enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1° en 2° VCRO en artikel 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 1, 9, en 10, eerste lid, 2° en 3° van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (verder: Coördinatie-decreet), artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplanen (verder: Inrichtingsbesluit), het gewestplan Mechelen, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (verder: Motiveringswet), de materiële motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij verwijst preliminair naar rechtspraak van de Raad van State en de Raad waarin wordt aangehaald dat alle weigeringsmotieven onwettig moeten zijn om tot een vernietiging van een beslissing te komen. In de bestreden beslissing is er echter maar één weigeringsmotief, met name over het ontbreken van een totaalvisie voor het binnengebied. De overige beoordelingscriteria worden door de verwerende partij gunstig geëvalueerd. Het weigeringsmotief wordt in de uiteenzetting bekritiseerd.

In een eerste onderdeel stelt de verzoekende partij dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk is. Volgens haar steunt de verwerende partij zich op een onzekere, niet-vaststaande beleidsmatige ontwikkeling (de totaalvisie voor de ontwikkeling van het binnengebied), maar specificeert zij niet op grond waarvan deze totaalvisie noodzakelijk zou zijn.

De verzoekende partij stelt dat zij geen plannende overheid is en dat zij in haar beroepschrift bovendien een waardevolle suggestie heeft gedaan zonder evenwel te beweren dat dat de enige mogelijke ontwikkeling is van het resterende binnengebied. Er is bijvoorbeeld ook de mogelijkheid om het binnengebied aan te snijden via andere toegangswegen die aansluiten op de Battelse

Bergen. Er wordt in het beroepschrift dus afdoende aangetoond dat de aanvraag de ontwikkelingsmogelijkheden van het binnengebied niet hypothekeert.

De verzoekende partij voert verder aan dat zij enkel het eigendomsrecht heeft van het perceel nr. G563W3 en niet van het andere perceel in het binnengebied. Het is dan manifest onredelijk om een globale inrichting te eisen van een binnengebied. De verzoekende partij kan zich immers onmogelijk uitspreken over de ontwikkeling van deze andere zone. Bovendien is er door de overheid zelf nooit enig initiatief genomen die een globale studie of de ontwikkeling van het gebied vooropstelde of oplegde aan de ontwikkelaars van de percelen. Er is geen algemeen bekende beleidsvisie die verder reikt dan de algemene bouwverordening. De verzoekende partij verwijst hierbij naar een arrest van de Raad om te concluderen dat de beslissing kennelijk onredelijk is.

Het komt aan de verwerende partij bovendien niet toe om af te wijken van de bindende en verordenende kracht van het gewestplan op grond van het redelijkheidsbeginsel of een recente urbanistische beleidsoptie. Elke juridische waarde moet worden ontzegd aan documenten die buiten het wettelijk planologisch instrumentarium vallen. Het weigeringsmotief van de bestreden beslissing komt erop neer dat het terrein van de tweede verzoekende partij niet voor rechtstreekse ontwikkeling in aanmerking komt, wat een miskennis betekent van de bestemming woongebied die in het gewestplan is voorzien. De Raad van State heeft er volgens de (eerste) verzoekende partij steeds op gewezen dat uit de samenlezing van artikel 1 en 9 van het Coördinatiedecreet volgt dat geen in het Vlaams Gewest gelegen gronden van een door het gewestplan vastgelegde bestemming mogen verstoken blijven. Deze bestemming bevat volgens artikel 10, eerste lid, 2° en 3° van het Coördinatiedecreet de maatregelen van aanleg, vereist om te voldoen aan de economische en sociale behoeften van het gewest, en de maatregelen tot verbetering van het net van de voornaamste verkeerswegen. Het was de bedoeling van de wetgever om rechtszekerheid te verschaffen over de rechtstoestand van de gronden die binnen het beheersgebied vallen. Het weigeringsmotief van verwerende partij is dan ook onwettig in het licht van de vermelde rechtspraak van de Raad van State. De door het gewestplan ingestelde basisbestemming wordt immers pas werkbaar en ingevuld door het nog op te richten RUP of een globale verkaveling terwijl de bestemming al werd toegekend op het niveau van het gewestplan. Het afhankelijk maken van de realisatie van de bestemming en daaruit volgend het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen aan een nog goed te keuren plan van aanleg, biedt volgens de rechtspraak van de Raad van State geen rechtszekerheid.

De eis om in een totaalvisie voor het binnengebied te voorzien, klemmt des te meer nu de verwerende partij in de bestreden beslissing oordeelde dat de aanvraag in overeenstemming is met artikel 47 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De eis voor een totaalvisie komt volgens de verzoekende partij dan ook bevreemdend voor, nu de verwerende partij oordeelt dat de aanvraag in lijn is met de gewenste ontwikkelingsmodaliteiten voor binnengebieden en bouwen in tweede orde uitgestippeld door de stad Mechelen. De stad heeft een algemeen bekendgemaakte politiek voor de ontwikkeling van binnengebieden en de aanvraag voldoet hieraan. De motivering van de bestreden beslissing is volgens de verzoekende partij dan ook foutief en getuigt bovendien van onzorgvuldigheid.

In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij nergens in de bestreden beslissing motiveert waarom zij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volgt, noch waarom een ontsluiting via de Battelse Bergen niet mogelijk zou zijn voor de ontwikkeling van het overige gebied. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar had in zijn verslag immers geoordeeld dat de verkaveling de ontwikkeling van het overige binnengebied niet hypothekeert en dat een ontsluiting via de Battelse Bergen wel mogelijk is.

Minstens moet worden vastgesteld dat de formele motiveringsplicht geschonden is omdat de verwerende partij niet uiteenzet waarom zij afwijkt van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij komt nergens terug op de ontsluiting via de Battelse Bergen en weerlegt het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dit punt niet.

2.

Met betrekking tot het eerste onderdeel antwoorden de tussenkomende partijen dat wel degelijk wordt gespecificeerd op welke grond de totale ontwikkeling van het binnengebied noodzakelijk zou zijn. De verwerende partij geeft duidelijk aan dat de aanvraag op dit punt niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij meent volgens de tussenkomende partijen onterecht dat de verwerende partij bij de beoordeling van de aanvraag rekening zou hebben gehouden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en niet verduidelijkt op grond van welke beleidsmatige ontwikkelingen zij haar beoordeling maakt. De verwerende partij heeft echter louter rekening gehouden met de beoordelingscriteria uit artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO en met de in de omgeving bestaande toestand uit artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij in eerste instantie de bestaande omgeving omschrijft en de aanvraag vervolgens toetst aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO. Het weigeringsmotief is louter gestoeld op de beoordeling van de onmiddellijke omgeving enerzijds en aan de hand van de toets aan de schaal van het project, het ruimtegebruik, de functionele inpasbaarheid en de bouwdichtheid anderzijds. Het ontstaan van gefragmenteerde ontwikkeling is gelet op de in de omgeving bestaande toestand volgens de verwerende partij dan ook niet wenselijk. Dit motief volstaat om de weigeringsbeslissing te dragen.

De tussenkomende partijen stellen verder dat de bestreden beslissing nergens stelt dat eerst een ordening voor het volledige binnengebied moet worden opgemaakt. De bestreden beslissing stelt enkel dat het deels aansnijden van een binnengebied zorgt voor een gefragmenteerde ontwikkeling, wat in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er kan niet uit de bestreden beslissing afgeleid worden dat van de vergunningsaanvragers wordt verwacht dat zij een instrument ter ordening van het gebied opstellen. Dat de verzoekende partij niet beschikt over eigendomsrechten van de andere percelen in het binnengebied, doet volgens de tussenkomende partijen niet ter zake. De bestemming van het perceel als woongebied wordt ook niet verhinderd, aangezien er zowel aan de planologische gewestplanbestemming wordt getoetst als aan de goede ruimtelijke ordening. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening wordt vereist dat er geen hypotheek wordt gelegd op de ontwikkeling van de andere percelen.

Met betrekking tot het tweede onderdeel stellen de tussenkomende partijen dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom wordt afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Volgens de verwerende partij hypothekeert de aanvraag de ontwikkeling van het nog niet aangesneden gebied wel, omdat het gebied in twee delen wordt opgesplitst en er zo een gefragmenteerde ontwikkeling van het binnengebied ontstaat. Anders dan wat de verzoekende partij aanhaalt, heeft de verwerende partij niet ontkend dat een ontsluiting via de Battelse Bergen mogelijk is. Ongeacht de ontsluitingsmogelijkheden via de Battelse bergen zorgt een gefragmenteerde ontwikkeling van het binnengebied voor een onzekere verdere ontwikkeling van het totale gebied, wat onaanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Aangezien uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt om welke reden de verwerende partij het niet eens is met de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, is er geen sprake van een schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO, de formele motiveringsplicht of het zorgvuldigheidsbeginsel.

3.

Met betrekking tot het eerste onderdeel antwoordt de verzoekende partij in haar toelichtende nota dat de verwerende partij in haar beslissing alle beoordelingscriteria opgesomd in artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO gunstig heeft geëvalueerd, waaronder ook de overeenstemming met de bestaande omgeving.

Er wordt enkel opgeworpen dat een totaalvisie van het binnengebied ontbreekt en dat door de aanvraag de toekomstige ontwikkelingen van het binnengebied worden gehypothekeerd. Dit weigeringsmotief is volgens de verzoekende partij louter gebaseerd op niet-vaststaande beleidsmatige ontwikkelingen. De tussenkomende partijen zeggen in hun schriftelijke uiteenzetting ook niet dat er een concrete visie zou bestaan.

Er wordt door de verwerende partij niet naar enige duidelijke en concretiseerbare beleidsformulering over het binnengebied verwezen. Volgens vaste rechtspraak van de Raad kunnen niet vaststaande beleidsmatige ontwikkelingen niet als uitgangspunt worden gehanteerd. Het feit dat de verwerende partij niet uitdrukkelijk naar het ontbreken van een totaalvisie als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling verwijst, doet volgens de verzoekende partij aan dit argument geen afbreuk. Zij verwijst hierbij naar het arrest nr. RvVb/A/1617/0477.

Er wordt in de bestreden beslissing verwezen naar de gemeentelijke verordening waarbij de verwerende partij oordeelt dat de aanvraag in lijn is met de gewenste ontwikkelingsmodaliteiten voor binnengebieden. De aanvraag is in overeenstemming met deze bepalingen, zodat de verwerende partij zich hierop niet kon beroepen als verantwoording voor het ontbreken van een totaalvisie voor het binnengebied. De verwerende partij maakt de weigering van de aanvraag afhankelijk van een onzekere toekomstige gebeurtenis waardoor deze niet enkel gesteund is op in feite vaststaande gegevens.

De verzoekende partij betwist de stelling van de tussenkomende partijen dat de aanvragers niet verplicht zouden zijn om de toekomstige ontwikkeling en ordening van het gebied vooraf vast te stellen. De verwerende partij gaat er zomaar en verkeerdelijk van uit dat de opsplitsing van het perceel de optimale benutting van het binnengebied tegengaat. De verwerende partij beweert dat het binnengebied in de toekomst volledig ontwikkeld zal worden, terwijl dit louter hypothetisch is. Deze bewering is onvoldoende om de aanvraag te weigeren. Er kan niet met zekerheid gesteld worden dat de toekomstige ontwikkelingen van het niet aangesneden perceel worden gehypothekeerd, aangezien niet zeker is dat het binnengebied in de toekomst zal worden ontwikkeld.

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de tussenkomende partijen louter hun visie geven waar zij stellen dat de verwerende partij van oordeel is dat niet het feit dat er geen ontsluitingsmogelijkheden zouden bestaan, een hypotheek legt op de ontwikkeling van het binnengebied, maar wel dat er sprake is van een schending van de goede ruimtelijke ordening wegens een gefragmenteerde ontwikkeling van het binnengebied zonder rekening te houden met de toekomstmogelijkheden van de andere gedeelten van het binnengebied. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt duidelijk dat de aanvraag de ontwikkeling van het binnengebied niet hypothekeert, nu dit restperceel kan ontsluiten via de Battelse Bergen. De verwerende partij gaat hier niet op in.

4.

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting benadrukken de tussenkomende partijen dat de bestreden beslissing wel degelijk een beoordeling en een toetsing *in concreto* inhoudt van de beoordelingscriteria uit artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO en van de in de omgeving bestaande toestand.

De bestreden beslissing is louter gestoeld op de beoordeling van de onmiddellijke omgeving enerzijds en in het licht van de schaal, ruimtegebruik, functionele inpasbaarheid en de bouwdichtheid anderzijds. De verwerende partij kwam op grond van deze toetsing tot de vaststelling dat door de gedeeltelijke ontwikkeling van het binnengebied de ontwikkeling van het overig deel wordt gehypothekeerd. Het ontstaan van gefragmenteerde ontwikkeling is gelet op de in de omgeving bestaande toestand volgens de verwerende partij niet wenselijk.

De verzoekende partij slaagt er niet in dit standpunt te weerleggen en blijft bij een eenvoudige ontkenning van bovenstaande vaststellingen. De door de verzoekende partij aangehaalde rechtspraak over beleidsmatig gewenste ontwikkelingen is *in casu* dan ook niet relevant. De vergunningverlenende overheid beschikt over een discretionaire bevoegdheid waarbij de Raad enkel kan nagaan of deze haar discretionaire bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend. Elke weigeringsbeslissing houdt volgens de tussenkomende partijen bovendien in essentie een toetsing aan de visie van de overheid over een bepaald perceel in. Hierin ligt de beleidsvrijheid van de vergunningverlenende overheid.

De tussenkomende partijen herhalen hun standpunt dat de opvatting van de verzoekende partij gebaseerd is op foutieve interpretaties van de bestreden beslissing en dat van de vergunningsaanvragers geenszins verwacht wordt dat zij een instrument ter ordening van het gebied dienen op te stellen. Dit kan niet afgeleid worden uit de bestreden beslissing. Het arrest van de Raad van 28 januari 2014 is niet relevant aangezien de weigeringsbeslissing *in casu* niet louter gesteund is op de overweging dat een volledige ontwikkeling van het binnengebied niet mag worden uitgesloten, maar een concrete beoordeling inhoudt van de aanvraag om te besluiten dat de opsplitsing van het perceel op de voorgestelde manier de invulling van het binnengebied in tweede bouworde opstart zonder rekening te houden met de ontwikkeling van het overig deel. Dit gaat de optimale benutting van het binnengebied tegen en is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De weigering sluit volgens de tussenkomende partij dan ook niet uit dat een ander geconcipeerde gedeeltelijke ontwikkeling van het binnengebied dat de ontwikkeling van het overig deel veilig stelt, wel aanvaard zou worden. Om deze reden kan evenmin een parallel getrokken worden met het arrest van 10 januari 2017.

Met betrekking tot het tweede middelonderdeel benadrukken de tussenkomende partijen hun standpunt uit de schriftelijke uiteenzetting. De verwerende partij komt correct tegemoet aan het andersluidend element in het verslag, waarbij het niet gaat om het feit of er al dan niet ontsluiting mogelijk is via de Battelse Bergen, maar wel dat een gefragmenteerde ontwikkeling van het gebied de toekomstmogelijkheden van het nog niet aangesneden gebied hypothekeert.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij moet de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening onderzoeken en beoordelen op basis van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde en relevant geachte aandachtspunten en criteria. Artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO verplicht de verwerende partij rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, maar zij kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening brengen. De verwerende partij beschikt bij de toets aan een goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid.

Artikel 4.7.23 VCRO legt wel aan de verwerende partij de verplichting op om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Uit

de motivering van de bestreden beslissing moet concreet blijken dat het verslag bij de beoordeling werd betrokken en dat met de argumentatie uit het verslag rekening werd gehouden. Wanneer de verwerende partij afwijkt van het verslag, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op de afwijkende punten des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

De Raad kan en mag zijn beoordeling niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

2.

De aanvraag heeft betrekking op het verkavelen van een binnengebied tussen Schansveld, de Battelse Bergen en de Baron Edouard Empainlaan. De aanvraag omvat één lot voor open bebouwing. Een tweede lot wordt uit de verkaveling gesloten.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag vast dat de gevraagde verkaveling voldoet aan artikel 47 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dat betrekking heeft op het bouwen in tweede bouworde en het ontwikkelen van binnengebieden. De verkaveling van slechts een deel van het binnengebied hypothekeert volgens het verslag de ontwikkeling van het overig binnengebied niet. Het overig gebied kan ontsloten worden via de Battelse Bergen. Op het vlak van functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de visueel-vormelijke elementen en de schaal stelt zich volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar evenmin een probleem.

3.

De verwerende partij oordeelt eveneens dat de gevraagde verkaveling in overeenstemming is met artikel 47 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Bij de toets aan de goede ruimtelijke ordening motiveert de verwerende partij dat het aangevraagde functioneel in de omgeving past, het gevraagde gabariet ruimtelijke aanvaardbaar is, de verkavelingsvoorschriften zich visueel vormelijk verhouden ten opzichte van de omgeving en de impact op de mobiliteit beperkt is.

Volgens de verwerende partij ontbreekt echter een totaalvisie op het gebied, waardoor zij de aanvraag niet verenigbaar acht met een goede ruimtelijke ordening. Dat motiveert zij als volgt:

“ ...

Ondanks dat de aansnijding van een gedeelte van het binnengebied in overeenstemming is met de uitgangsprincipes gesteld in de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening (de bebouwing blijft ondergeschikt aan de bebouwing aan de rand van het gebied en aan de randen wordt er tuin aan tuin voorzien), wordt er geen duidelijke visie gegeven voor het volledige binnengebied. De aanvrager heeft slechts een schets gemaakt van de mogelijk toekomstige ontwikkeling van het volledige gebied, maar deze is slechts beperkt en splitst het gebied op in twee delen. Door enkel een gedeelte van het binnengebied aan te snijden ontstaat er een gefragmenteerde ontwikkeling van het gebied dat de toekomstmogelijkheden van het nog niet aangesneden gebied hypothekeert. Dit is een ongewenste en niet aanvaardbare situatie.

...”

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat de verwerende partij in haar beoordeling echter niet afdoende motiveert waarom de gevraagde verkaveling, die volgens de beoordeling voldoet aan de gemeentelijke voorschriften voor bebouwing in een binnengebied, de ontwikkeling van het resterend gebied zou hypothekeren en een totaalvisie dus noodzakelijk zou zijn, te meer nu zowel de verzoekende partij in haar beroepschrift als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar er in dat verband juist op hebben gewezen dat de ontwikkeling en de ontsluiting van het resterend gedeelte binnengebied mogelijk is via de Battelse Bergen.

De verwerende partij beperkt zich in haar beslissing tot de louter algemene stelling dat de gefragmenteerde ontwikkeling van het binnengebied de toekomstmogelijkheden van het nog niet aangesneden gebied zou hypothekeren, zonder in haar beoordeling de ontsluitingsmogelijkheid van het resterend binnengebied via de Battelse Bergen concreet te betrekken of zorgvuldig te motiveren waarom zij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dat punt niet volgt. De verwerende partij miskent daardoor het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht die op haar rust.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering van de tweede verzoekende partij wordt verworpen.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad MECHELEN en van de stad MECHELEN vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 december 2016, waarbij aan de verzoekende partijen de verkavelingsvergunning wordt geweigerd voor het verkavelen van een perceel gelegen te 2800 Mechelen, Schansveld 5-7, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie G, nummer 563W3.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste 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 van de eerste verzoekende partij, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van het beroep van de tweede verzoekende partij, bepaald op 175 euro, ten laste van de tweede verzoekende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 augustus 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT