

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0357 van 2 juli 2013
in de zaak 1112/0447/SA/1/0405

In zake:

de heer [REDACTED]

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

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*Tussenkomen
partijen:*

1. de bvba [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Filip RAYMAEKERS
kantoor houdende te 3000 Leuven, Maria-Theresiastraat 34A
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 9 februari 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 28 april 2011 en tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 1 december 2011.

Met de eerste beslissing willicht de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herselt van 14 februari 2011 in.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een vergunning verleend voor het verkavelen van een terrein.

Met de tweede beslissing willicht de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herselt van 12 september 2011 niet in.

De deputatie verleent aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van twee bestaande aaneengesloten eengezinswoningen en het bouwen van drie nieuwe aaneengesloten eengezinswoningen.

De bestreden beslissingen hebben betrekking op percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 13 juni 2012 met nummer S/2012/0127 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen onbepaald uitgesteld.

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

De behandeling van de vordering, die oorspronkelijk toegewezen is aan de derde kamer, is op 13 juni 2012 toegewezen aan de eerste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 27 augustus 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joris GEENS, die loco advocaat Floris SEBREGHTS verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Filip RAYMAEKERS, die verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

De bvba [REDACTED] en de heer [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 20 maart 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 28 maart 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkommende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

A. De verkavelingsvergunning van 28 april 2011

Op 4 november 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herselt een aanvraag in voor een vergunning voor “het verkavelen van 2 percelen in 3 kavels voor groepsbebouwing”.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan ‘Herentals - Mol’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 december 2010 tot en met 6 januari 2011, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De milieudienst van de gemeente Herselt adviseert voorwaardelijk gunstig op 14 december 2010.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herselt adviseert als volgt ongunstig op 24 januari 2011:

“...

Standpunt van het schepencollege over het ingediende bezwaar:

Het bezwaar is van stedenbouwkundige aard:

De verkaveling betreft het verkavelen van 2 percelen van respectievelijk 4a53ca en 3a83ca, waarop zich 2 woningen bevinden, welke nu gesloopt worden.

De nieuwe verkaveling betreft het vormen van 3 kavels, deze verdichting is op deze opp. stedenbouwkundig niet verantwoord, de verkaveling bevindt zich tussen 2 straten, ■■■ en ■■■. De afstand tussen de woning ■■■ 2 en de perceelsgrens van lot 3 bedraagt ongeveer 4m.

De afstand van de nieuw op te richten woning en de perceelsgrens bedraagt volgens de voorgelegde plannen 5.03m.

Bij nieuwe verkavelingen wordt een tuinstrook van 10 m als minimum beoogd.

De omgeving bestaat vooral uit open bebouwing, een gegroepeerde bebouwing kadert dan ook niet in deze omgeving.

Het inrichten van 2 kavels zou kunnen aanvaard worden, zodat voldoende privacy tussen de kavels en de aanpalende percelen bestaat.

Het bezwaar is gegrond en wordt aanvaard.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

De weg is voldoende uitgerust gelet op de plaatselijke toestand.

Het dossier is volledig.

Algemene conclusie

ONGUNSTIG omwille van de hierboven aangehaalde redenen.

...

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen, adviseert ongunstig op 1 februari 2011.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herselt weigert op 14 februari 2011 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen.

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 4 maart 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen wijzigt op 21 maart 2011 het eerder geformuleerd ongunstig standpunt en adviseert als volgt gunstig:

“ ...

Het schepencollege is van mening dat een verkaveling voor 3 loten voor een aaneengesloten bebouwing een centrum versterkende functie heeft, er zijn voorgaanden op andere plaatsen in de gemeente en de garages zijn mooi geïntegreerd in het ontwerp.”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 april 2011 als volgt het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren:

“ ...

Legaliteit: *ok*

...

Goede RO: *niet ok*

De aanvraag betreft het verkavelen van twee bestaande percelen in 3 loten bestemd voor gesloten bebouwing.

De bestaande loten hebben respectievelijk een oppervlakte van 453m² en 383m². Er bevinden zich twee woningen op, gedeeltelijk met elkaar verbonden. Men wenst deze woningen af te breken.

Het verkavelingsontwerp voorziet 3 loten, met volgende oppervlakten: lot 1= 293 m², lot 2 = 239 m² en lot 3 = 304m². De voorziene voorgevelbouwlijn bevindt zich op 6m00 uit de rooilijn.

Lot 1 voorziet in een halfopen bebouwing op de linker perceelsgrens. De bouwstrook bedraagt ca. 8m00 op de voorgevelbouwlijn en ca. 7m40 op de achtergevelbouwlijn. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 12m00. De bouwvrije zijtuinstrook bedraagt 3m00, de achtertuin heeft een diepte variërend tussen 8m00 en 10m00.

Lot 2 voorziet in een gesloten bebouwing. De bouwstrook bedraagt 10m00 breed en de bouwdiepte op het gelijkvloers varieert van ca. 10m40 (rechter perceelsgrens) tot 4m80.

De achtertuin heeft een diepte van 5m00.

Voor de 3 loten geldt een maximale bouwdiepte van 12m00 op het gelijkvloers en 9m00 op de eerste verdieping. De kroonlijsthoogte dient begrepen te zijn tussen 4m50 en 6m50, de uitbouw achteraan (dieper dan 9m00) heeft een maximale hoogte van 3m50.

Het hellend dak (max. 45°) dient minimaal voorzien te worden over de eerste 9m00 en maximaal over 12m00 bouwdiepte. De aanvraag is gelegen nabij een hoek en heeft een specifieke perceelsconfiguratie (ondiep, grenzend aan twee straten).

Het opsplitsen van de 2 bestaande gronden in 3 loten heeft tot gevolg dat de tuinen te beperkt zijn, zeker voor wat lot 2 en lot 3 betreft. Bij nieuwe verkavelingen wordt gestreefd naar een tuinzone van 10m00 diep. Rekening houdend met de specifieke perceelsconfiguratie kan daar van worden afgeweken, maar in casu heeft lot 3 bv. een achtertuin van 5m00 diep en een zijtuinstrook van 3m00 diep, hetgeen onaanvaardbaar is vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Ook de tuin van lot 2 is zeer beperkt.

Het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het college (eerste aanleg) kan dan ook gevolgd worden: op betreffende gronden kunnen maximaal 2 woningen opgericht worden die over voldoende tuinruimte beschikken. Bovendien zijn de percelen in de onmiddellijke omgeving ook groter dan de 3 voorgestelde kavels. Twee loten laten zich beter in de omgeving integreren.

Bijkomend dient opgemerkt te worden dat de verkavelingsvoorschriften niet duidelijk zijn voor wat betreft autostaanplaatsen. Artikel 2.1.1 meldt enkel dat lot 2 dient voorzien te worden van een inpandige garage, voor loten 1 en 3 worden geen specificaties gegeven m.b.t. garages. Ook kan vastgesteld worden dat het gekozen bouwprofiel niet specifiek is afgestemd op een perceel met een specifieke configuratie, maar de standaardmaten grotendeels overneemt.

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

...

Na de hoorzitting van 26 april 2011 beslist de verwerende partij op 28 april 2011 als volgt het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen:

“...

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals - Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

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

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

De aanvraag betreft het verkavelen van twee bestaande percelen in 3 loten, bestemd voor gesloten bebouwing.

De bestaande loten hebben respectievelijk een oppervlakte van 453m² en 383m². Er bevinden zich twee woningen op, gedeeltelijk met elkaar verbonden. Men wenst deze woningen af te breken.

Het verkavelingsontwerp voorziet 3 loten, met volgende oppervlakten: lot 1 = 293 m², lot 2 = 239m² en lot 3 = 304m². De voorziene voorgevelbouwlijn bevindt zich op 6m00 uit de rooilijn.

Lot 1 voorziet in een halfopen bebouwing op de linker perceelsgrens. De bouwstrook bedraagt ca. 8m00 op de voorgevelbouwlijn en ca. 7m40 op de achtergevelbouwlijn. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 12m00. De bouwvrije zijtuinstrook bedraagt 3m00, de achtertuin heeft een diepte variërend tussen 8m00 en 10m00.

Lot 2 voorziet in een gesloten bebouwing. De bouwstrook is 10m00 breed en de bouwdiepte op het gelijkvloers varieert van 12m00 (rechter perceelsgrens) tot ca. 10m40 (linker perceelsgrens). De tuinstrook heeft een diepte van ca. 8m00 (rechter perceelsgrens) tot 5m20 (linker perceelsgrens).

Lot 3 is bestemd voor het oprichten van een halfopen bebouwing op de rechter perceelsgrens. De bouwvrije zijtuinstrook bedraagt 3m00. De voorgevelbouwlijn heeft een breedte van ca. 13m20. De bouwdiepte varieert van ca. 10m40 (rechter perceelsgrens) tot 4m80. De achtertuin heeft een diepte van 5m00.

Voor de 3 loten geldt een maximale bouwdiepte van 12m00 op het gelijkvloers en 9m00 op de eerste verdieping. De kroonlijsthoogte dient begrepen te zijn tussen 4m50 en 6m50, de uitbouw achteraan (dieper dan 9m00) heeft een maximale hoogte van 3m50.

Het hellend dak (max. 45°) dient minimaal voorzien te worden over de eerste 9m00 en maximaal over 12m00 bouwdiepte.

Deze aanvraag is gelegen nabij een hoek en heeft een specifieke perceelsconfiguratie (ondiep, grenzend aan twee straten).

Het opsplitsen van de 2 bestaande gronden in 3 loten heeft tot gevolg dat de tuinen beperkt zijn, voornamelijk wat lot 2 en lot 3 betreft. Bij nieuwe verkavelingen wordt gestreefd naar een tuinzone van ten minste 10m00 diep. Rekening houdend met de specifieke perceelsconfiguratie kan daarvan worden afgeweken, maar in casu heeft lot 3 bv. een achtertuin met een diepte van 5m00 en een zijtuinstrook met diepte van 3m00, wat uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet aangewezen is. Ook de tuin van lot 2 is zeer beperkt.

Bijkomend wordt opgemerkt dat de verkavelingsvoorschriften niet duidelijk zijn wat autostaanplaatsen betreft. Artikel 2.1.1 meldt enkel dat lot 2 dient voorzien te worden van een inpandige garage, voor loten 1 en 3 worden geen specificaties gegeven met betrekking tot garages. Ook kan vastgesteld worden dat het gekozen bouwprofiel niet specifiek is afgestemd op een perceel met een specifieke configuratie, maar de standaardmaten grotendeels overneemt.

De voorgestelde verkavelingsvoorschriften laten een zeer ruim profiel toe. Op basis van deze voorschriften brengt de verkaveling de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

De vergunningsaanvrager heeft in graad van beroep een voorontwerp van de 3 woningen bijgevoegd.

In het beroepschrift wordt gesteld, dat de architectuur van de woningen werd aangepast aan de expliciete vragen van de gemeente tijdens het vooroverleg: elke woning voldoende ruim, geen massief volume, in elke woning een garage en voldoende bergruimte, voldoende tuin en een voortuinstrook van 6m00.

Het voorontwerp geeft een minimale uitwerking van wat door de voorgestelde verkavelingsvoorschriften wordt toegelaten. Hierdoor krijgt lot 2 bijvoorbeeld een tuin die stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Lot 3 heeft een meer beperkte tuin, maar het ontwerp laat toe om bijvoorbeeld voor een dakterras te opteren, wat bijdraagt tot de woonkwaliteit. Door de onderbrekingen in het dakvolume en de materiaalkeuze, oogt het geheel niet te zwaar voor de omgeving.

In het beroepschrift wordt erop gewezen dat aan de overzijde van de straat recent een verkaveling werd goedgekeurd met kleinere kaveloppervlakten: 239m² en 280m².

Het college van burgemeester en schepenen heeft, naar aanleiding van het beroep, op 21 maart 2011 over de aanvraag een gunstig advies uitgebracht. Het is van oordeel dat de aanvraag voor 3 kavels een centrumversterkende functie heeft, tevens wordt gesteld dat er voorgaanden zijn op andere plaatsen in de gemeente en dat de garages mooi geïntegreerd zijn in het ontwerp.

De deputatie is van oordeel dat het beroep kan worden ingewilligd overeenkomstig het voorgebrachte plan en het in graad van beroep bijgebrachte voorontwerp.

*De adviezen van 14 december 2010 van de Milieudienst van Herselt en van 13 december 2010 van de Technische dienst van Herselt dienen te worden nageleefd.
...*

Dit is de eerste bestreden beslissing.

B. De stedenbouwkundige vergunning van 1 december 2011

Op 20 juli 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “*slopen van 2 bestaande aaneengesloten ééngezinswoningen en bouwen van 3 nieuwe aaneengesloten ééngezinswoningen*”.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herselt verleent op 12 september 2011 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen:

“ ...

*De aanvraag is **principeel in overeenstemming** met het van kracht zijnde plan zoals hoger omschreven.*

...

De aanvraag betreft het bouwen van een blok van drie eengezinswoningen met een inpandige garage.

De 2 bestaande percelen werden herverkaveld in 3 nieuwe percelen.

Op het terrein worden 2 bestaande woningen gesloopt. Het terrein is gelegen aan een bestaande gemeenteweg, die uitgerust is met alle nutsvoorzieningen. De bestaande bebouwing bestaat uit open, half-open en gesloten bebouwingen, hoofdzakelijk woningen, in diverse types en stijlen met verschillende materialen.

...

De aanvraag dient te voldoen aan de voorschriften en voorwaarden opgelegd in de verkaveling goedgekeurd bij besluit Bestendige Deputatie dd. 28-04-2011, ref.: PSTV-2011-0135.

...

*De aanvraag is **verenigbaar** met de goede plaatselijke ordening.*

*De weg is **voldoende** uitgerust gelet op de plaatselijke toestand.*

*Het dossier is **volledig**.*

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 7 oktober 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 november 2011 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen.

Na de hoorzitting van 28 november 2011 beslist de verwerende partij op 1 december 2011 als volgt het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals - Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

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

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op lot 1-3 bestemd voor groepsbebouwing.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verkavelingsvergunning.

De aanvraag is in overeenstemming met het voorontwerp dat door de aanvrager bij de aanvraag voor de verkaveling werd gevoegd en die door de deputatie werd vergund. De verkavelingsvoorschriften waren te ruim en brachten de goede aanleg van de plaats in het gedrang. Daarom werd er een concreter ontwerp aan de verkavelingsvergunning gekoppeld.

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

De voorschriften uit de verkavelingsvergunning bepalen grotendeels de goede aanleg van plaats. De woningen zijn voldoende ruim en kwalitatief ingericht. Er is bij elke woning een garage voorzien en voldoende bergruimte. De voortuinzone is voldoende diep en ook de achtertuinzones zijn voldoende groot doordat de bouwzone niet maximaal wordt ingevuld.

Dit was dan ook een opmerking die gemaakt werd bij de verkavelingsaanvraag. Door het verspringen van de volumes wordt er geen massief geheel gevormd.

De gebruikte volumes, materialen en vormgeving zijn aanvaardbaar in de omgeving. De mobiliteitsimpact is aanvaardbaar.

De hinder naar de aanpalenden blijft beperkt tot een aanvaardbaar niveau. De ramen in de achtergevel zijn beperkt en eerder gericht op de zijtuinstrook van het achteraan aanpalende perceel zodat de inkijk en hinder voor de privacy beperkt blijft.

Het plaatsen van een dakterras bij de woningen is niet aangewezen omdat er reeds voldoende buitenruimte aanwezig is en dit onnodige inkijk en hinder zou veroorzaken bij de aanpalenden. Er wordt geen dakterras aangevraagd.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de verkavelingsvergunning.

Er dient regenwaterrecuperatie voorzien te worden voor de spoeling van wc's, wasmachine en buitenkraan.

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

Dit is de tweede bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

A.1. Met betrekking tot de eerste bestreden beslissing

De Raad heeft met het arrest van 13 juni 2012 met nummer S/2012/0127 geoordeeld dat *“dient aangenomen te worden”* dat de verzoekende partij tijdig beroep heeft ingesteld tegen de beslissing van 28 april 2011, omdat *“omtrent de precieze datum van aanplakking van de bestreden beslissing verder geen stavingstukken worden voorgelegd en de verzoekende partij voorhoudt dat de aanplakking niet heeft plaatsgevonden – wat door de verwerende partij en de tussenkomende partijen niet wordt betwist”*.

Standpunt van de partijen

1.

In hun schriftelijke uiteenzetting herhalen de tussenkomende partijen dat het beroep *“hopeloos te laat is ingediend”* omdat de eerste bestreden beslissing wel degelijk werd aangeplakt, hetgeen moet blijken uit een bij hun stukkenbundel gevoegde foto.

2.

De verzoekende partij verwijst in haar toelichtende nota naar volgend e-mailbericht van de stedenbouwkundige ambtenaar van de gemeente Herselt, waaruit blijkt dat de eerste bestreden beslissing niet werd aangeplakt:

“ ...

Met dit schrijven kan ik u bevestigen dat de opvolging van de afgeleverde verkavelingsvergunning, in beroep door de Provincie Antwerpen, niet helemaal volgens het boekje is verlopen.

Na aflevering van de verkavelingsvergunning moest de melding dat de vergunning was verleend door de aanvrager voor een periode van 30 dagen worden aangeplakt op de plaats waarop de verkavelingsaanvraag betrekking heeft.

De aanvrager moest de gemeente onmiddellijk op de hoogte brengen van de startdatum van aanplakking, zodat deze controle kon uitoefenen. Dit is niet gebeurd, waardoor de gemeente geen controle van de aanplakking heeft kunnen doen.

...”

Beoordeling door de Raad

Uit het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij de eerste bestreden beslissing met een aangetekende brief van 23 mei 2011 betekend heeft aan de tussenkomende partijen en aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herselt.

Artikel 4.7.23, §4 VCRO bepaalt dat “*de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen ... op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft ... een mededeling (aanplakt) die te kennen geeft dat de vergunning is verleend ... De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. ...*

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt er over dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de uitdrukkelijke beslissing of van de kennisgeving van de stilzwijgende beslissing”.

Niettegenstaande krachtens artikel 4.7.23, §4, derde lid VCRO, “*de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde ... op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af(leverd)*”, is er in het administratief dossier geen attest van aanplakking terug te vinden en legt geen enkele procespartij er een gewaarmerkt afschrift van voor.

Uit de door de verzoekende partij bijgevoegde documenten, en meer bepaald voormeld e-mailbericht van de stedenbouwkundige ambtenaar van de gemeente Herselt, blijkt dat “*de aanvrager ... de gemeente (niet) op de hoogte (gebracht heeft) van de startdatum van de aanplakking*”, zodat de gemeente de aanplakking niet heeft kunnen controleren en ook geen gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking kan afleveren.

Uit de door de tussenkomende partijen toegevoegde foto kan de Raad niet de aanplakking van de eerste bestreden beslissing afleiden.

Minstens kan de Raad de datum van aanplakking niet controleren.

Bij gebrek aan bewijs van aanplakking kan de Raad niet anders dan oordelen dat de in artikel 4.8.16, §2, 1° b VCRO bepaalde beroepstermijn van 45 dagen - vanaf de dag na deze van aanplakking - nog niet is beginnen lopen, zodat de verzoekende partij tijdig beroep heeft ingesteld tegen de beslissing van 28 april 2011.

A.2. Met betrekking tot de tweede bestreden beslissing

De Raad heeft met het arrest van 13 juni 2012 met nummer S/2012/0127 geoordeeld dat de verzoekende partij tijdig beroep heeft ingesteld tegen de beslissing van 1 december 2011 en er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad heeft met het arrest van 13 juni 2012 met nummer S/2012/0127 geoordeeld dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen en er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging van de eerste bestreden beslissing

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 1.1.4. en 4.3.1. VCRO omwille van de kennelijke onredelijke en onzorgvuldige toetsing in het kader van de goede ruimtelijke ordening, de schending van artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de schending van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur en van de rechtens vereiste wettelijke en feitelijke grondslag.

De verzoekende partij stelt dat de goede ruimtelijke ordening moet getoetst worden aan de in artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO opgesomde criteria, waarbij onder meer de draagkracht van het gebied.

Verder stelt de verzoekende partij dat de motivering van de verwerende partij tegenstrijdig is, omdat de verwerende partij in de bestreden beslissing enerzijds vermeldt dat de tuinen zeer beperkt zijn en het gekozen bouwprofiel niet specifiek is afgestemd op het perceel met specifieke configuratie, zodat de goede ruimtelijke ordening in het gedrang wordt gebracht, maar de verwerende partij in dezelfde beslissing anderzijds stelt dat aan de voorwaarden van de goede ruimtelijke ordening voldaan is onder andere door de beperkte tuinzone van lot 3 in de voorontwerpen in graad van administratief beroep op te vangen door een dakterras.

Hiermee negeert de verwerende partij, volgens de verzoekende partij, de hinderaspecten van de naaste burens.

De verzoekende partij meent dan ook dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschreden wordt, omdat een tuinzone van minstens 10 meter de doelstelling is voor nieuwe verkavelingen.

Verder stelt de verzoekende partij dat de verkaveling niet in het centrum van Herselt gelegen is, zodat verdichting op deze locatie niet gewenst is.

2.

De tussenkomenende partijen stellen dat de verzoekende partij er niet in slaagt aan te tonen dat de beoordeling die de overheid in de bestreden beslissing uitdrukt, door geen enkele andere redelijke overheid gemaakt zou worden.

De Raad kan volgens de tussenkomenende partijen alleen maar onderzoeken of de verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid heeft beslist.

Een andere persoonlijke appreciatie van de verzoekende partij over de goede ordening toont volgens de tussenkomenende partijen niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onjuist of onredelijk is en volgens de tussenkomenende partijen past het project wel degelijk binnen de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling door de Raad

1.

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

Omwille van het devolutief karakter van het administratief beroep moet de verwerende partij de aanvraag volledig onderzoeken en dit op basis van een eigen beoordeling van de aanvraag, zowel met betrekking tot de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, moet uit de bestreden beslissing duidelijk blijken op welke met een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich steunt om al dan niet een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht kan onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, en meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk haar beslissing heeft kunnen nemen.

Uit het administratief dossier blijkt dat zowel de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herselt als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een negatief standpunt innemen met betrekking tot de overeenstemming van de gevraagde verkavelingsvergunning met een goede ruimtelijke ordening, en dit onder meer omwille van de afmetingen van de tuinstroken.

De motiveringsplicht van de verwerende partij vergt dat, wanneer zij de aanvraag anders beoordeelt, nog concreter, preciezer en zorgvuldiger de motieven met betrekking tot de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening vermeldt.

2.

In de eerste bestreden beslissing stelt de verwerende partij met betrekking tot de tuinzones:

“ ...

Het opsplitsen van de 2 bestaande gronden in 3 loten heeft tot gevolg dat de tuinen beperkt zijn, voornamelijk wat lot 2 en lot 3 betreft. Bij nieuwe verkavelingen wordt gestreefd naar een tuinzone van ten minste 10m00 diep. Rekening houdend met de

specifieke perceelsconfiguratie kan daarvan worden afgeweken, maar in casu heeft lot 3 bv. een achtertuin met een diepte van 5m00 en een zijtuinstrook met diepte van 3m00, wat uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet aangewezen is. Ook de tuin van lot 2 is zeer beperkt.

(...)

De vergunningsaanvrager heeft in graad van beroep een voorontwerp van de 3 woningen bijgevoegd.

In het beroepschrift wordt gesteld dat de architectuur van de woningen werd aangepast aan de expliciete vragen van de gemeente tijdens het vooroverleg: elke woning voldoende ruim, geen massief volume, in elke woning een garage en voldoende bergruimte, voldoende tuin en een voortuinstrook van 6m00.

Het voorontwerp geeft een minimale uitwerking van wat door de voorgestelde verkavelingsvoorschriften wordt toegelaten. Hierdoor krijgt lot 2 bijvoorbeeld een tuin die stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Lot 3 heeft een meer beperkte tuin, maar het ontwerp laat toe om bijvoorbeeld voor een dakterras te opteren, wat bijdraagt tot de woonkwaliteit.

...

De Raad oordeelt dat deze motieven tegenstrijdig zijn: de verwerende partij stelt met betrekking tot lot 3 dat de tuinen beperkt zijn, hetgeen volgens de verwerende partij niet aangewezen is voor een goede ruimtelijke ordening, om nadien te beslissen de vergunning te verlenen.

Verder blijft de verwerende partij in gebreke de aangevraagde verkaveling te toetsen aan de in de omgeving bestaande toestand, want zij vermeldt hierover alleen:

“ ...

In het beroepschrift wordt erop gewezen dat aan de overzijde van de straat recent een verkaveling werd goedgekeurd met kleinere kaveloppervlakten: 239m² en 280m².

Het college van burgemeester en schepenen heeft, naar aanleiding van het beroep, op 21 maart 2011 over de aanvraag een gunstig advies uitgebracht. Het is van oordeel dat de aanvraag voor 3 kavels een centrum versterkende functie heeft, tevens wordt gesteld dat er voorgaanden zijn op andere plaatsen in de gemeente en dat de garages mooi geïntegreerd zijn in het ontwerp.

...”

De verwerende partij verwijst derhalve alleen naar de argumenten van de tussenkommende partijen en sluit zich daar, zonder meer, bij aan.

Nochtans blijkt uit het administratief dossier en de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herselt dat de in de omgeving bestaande toestand hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door open en halfopen bebouwing, terwijl de verkavelingsvergunning daarentegen een gesloten bebouwing met drie loten beoogt.

De verwerende partij blijft in gebreke zelf een behoorlijke toetsing van een goede ruimtelijke ordening uit te voeren.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar derde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 8 § 1 en § 2 van het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003, de artikelen 2, 3 en 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de vergunningverlenende overheid ook bij de beoordeling van een verkavelingsaanvraag een watertoets moet doorvoeren. Dit impliceert dat de overheid bij de beoordeling van de aanvraag het doorvoeren van de watertoets niet mag doorschuiven naar de later te verlenen stedenbouwkundige vergunningen.

2.

De tussenkomenende partijen repliceren dat de vergunningverlenende overheid wel degelijk een concrete, precieze en objectieve beoordeling heeft gegeven van de effecten van de verkaveling op de plaatselijke huishouding en behoorlijk getoetst heeft aan de doelstellingen en de waterproblematiek.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 8 §1, eerste lid van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna afgekort DIWB), bepaalt:

“...

De overheid die moet beslissen over een vergunning, plan of programma als vermeld in §5, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

...”

Artikel 3, §2, 17° DIWB definieert “schadelijk effect” als: “*ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte gebouwen en infrastructuur, gelegen buiten afgebakende overstromingsgebieden,, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen*”.

Artikel 8, §2, tweede lid DIWB bepaalt dat de beslissing, die de overheid neemt in het kader van §1, gemotiveerd moet zijn, waarbij in elk geval rekening wordt gehouden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

Artikel 8, §5 van het DIWB bepaalt uitdrukkelijk dat de verkavelingsvergunning in ieder geval onderworpen wordt aan de watertoets.

Uit al deze bepalingen volgt dat de verwerende partij moet onderzoeken of de aangevraagde verkavelingsvergunning een “schadelijk effect” kan veroorzaken, zoals bedoeld in voormelde bepalingen, en dat de beslissing waarbij een verkavelingsvergunning wordt verleend, een formele motivering moet bevatten, waaruit blijkt dat de in artikel 8, §1 DIWB bedoelde watertoets is uitgevoerd.

2.

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing met betrekking tot haar beoordeling van de watertoets:

“ ...

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

...”

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij weliswaar vaststelt dat er rekening moet worden gehouden met een mogelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding door de toename van de verharde oppervlakte, maar het compenseren van dit effect overlaat aan “latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen”.

De Raad oordeelt dat de watertoets in de bestreden beslissing niet afdoende is.

Immers, wanneer blijkt dat er ingevolge een verkavelingsvergunning schadelijke effecten kunnen ontstaan, zoals bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB, kan de vergunningsverlenende overheid er niet aan verzaken om een gepaste maatregel op te leggen.

De verwerende partij kan er zich derhalve niet toe beperken de waterproblematiek door te schuiven naar de vergunningsverlenende overheid die moet beslissen over latere aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning.

Het derde middel is dan ook gegrond.

C. Overig middel

De Raad onderzoekt het overig middel niet omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden van de eerste bestreden beslissing.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging VAN DE Tweede Bestreden BESLISSING

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.1.1. 14°, 4.2.15 en 4.3.1. VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij voert aan dat de stedenbouwkundige vergunning moet vernietigd worden, omdat de verwerende partij de toets aan een goede ruimtelijke ordening vooral baseert op de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning van 28 april 2011, die aangetast is door onwettigheden.

Bijgevolg kan de verwerende partij, volgens de verzoekende partij, op basis van deze verkavelingsvergunning geen stedenbouwkundige vergunning verlenen.

2.

De tussenkomenende partijen stellen dat de verkavelingsvergunning niet onwettig is en dat dit middel ongegrond is.

Beoordeling door de Raad

Door de vernietiging van de verkavelingsvergunning van 28 april 2011 (de eerste bestreden beslissing) vervalt de rechtsgrond voor de stedenbouwkundige vergunning van 1 december 2011 (de tweede bestreden beslissing).

Het middel is gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 april 2011, waarbij aan de tussenkomende partijen een vergunning wordt verleend voor het verkavelen van 2 percelen in 3 kavels voor groepsbebouwing op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 december 2011, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van 2 bestaande aaneengesloten ééngezinswoningen en het bouwen van 3 nieuwe aaneengesloten ééngezinswoningen op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een termijn van drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Herselt van 14 februari 2011.
5. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een termijn van zes maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Herselt van 12 september 2011.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro voor elk van de tussenkomende partijen, komen ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Ingrid VAN AKEN

Eddy STORMS