

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 oktober 2017 met nummer RvVb/A/1718/0135
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0777/A/0762

Verzoekende partijen	1. de heer Luc NYS 2. mevrouw Nele VANHAM vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 37-41
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de cvba DE ZONNIGE KEMPEN vertegenwoordigd door advocaten Joris GEENS en Sven VERNAILLEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 28 augustus 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 juni 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen en andere derden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst van 12 maart 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 10 sociale woningen waarvan 4 zorgwoningen op een perceel gelegen te 2520 Ranst, Bijlstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 215 C 3 (lot 25).

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 december 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 11 januari 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 maart 2017.

Advocaat Sanne SCHEPERS loco advocaat Reiner TIJS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Joris GEENS voert het woord voor de tussenkomende partij.

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.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 3 december 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van 10 sociale woningen (waarvan 4 zorgwoningen)” op een perceel gelegen te 2520 Ranst, Bijlstraat.

Voor de bijhorende terreinaanlegwerken dient zij een afzonderlijke aanvraag van dezelfde datum in.

Volgens de bestreden beslissing ligt het perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, grotendeels in woongebied en voor een klein deel in agrarisch gebied. De aangevraagde bouwwerken liggen volgens de bestreden beslissing volledig in het woongebied.

Het perceel ligt binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘Kleine Schawijk’ nummer 101/0265(2) van 7 september 2011. Het gaat meer bepaald om lot 25 dat in functie van een sociale last voorziet in de hoofdbestemming “meergezinswoning met maximum 10 woonegelegenheden”.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen laat op 22 januari 2015 weten dat geen advies vereist is.

De brandweer van Ranst adviseert op 14 maart 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 12 maart 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“...

De aanvraag is (volgens het besluit van de Vlaamse regering van 14 oktober 1992 tot wijziging van het koninklijk besluit van 20 april 1967 houdende aanwijzing van een gewest (Antwerpen) waarvoor een plan van aanleg moet worden opgemaakt) gelegen in woongebied en deels in agrarische gebieden en gebieden voor service-residentie.

(...)

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning met 10 sociale wooneenheden, waarvan 4 zorgwoningen, in een recent goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling. De verkavelingsvoorschriften worden strikt gevolgd.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp schaadt de goede ruimtelijke ordening niet.

Watertoets

(...)

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. (...). Een positieve uitspraak is mogelijk indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput van 20.000 liter. Bovendien dient voor die woningbouw een infiltratievoorziening van minstens 14.025 liter (22,44m²) geplaatst te worden, zodat aan de verordening voldaan wordt. Er hoeven geen extra maatregelen genomen te worden.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen en andere derden op 24 april 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 13 mei 2015 handhaaft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst het initieel ingenomen standpunt en stelt nog wat volgt:

“..."

De beroepsindiener haalt aan dat een deel van het perceel gelegen is in agrarisch gebied volgens het gewestplan. Dit gewestplan werd echter overschreven door het BPA ‘Zevenbergen’, goedgekeurd bij ministerieel besluit op 18 januari 2005, waarbij het agrarisch gebied werd omgezet naar gebied voor service-residentie. Hierin is bebouwing wel mogelijk. Bovendien zijn de bebouwbare zones van deze verkaveling volledig gelegen binnen de woonzone volgens het goedgekeurde gewestplan, zo ook het betreffende lot. Het vergunde is dus niet strijdig met het gewestplan.

*Ook worden de bindende verkavelingsvoorschriften strikt gevolgd, de toelichting dient gelezen te worden als louter toelichting. Letterlijk is in de toelichting (dus niet in de bindende voorschriften) opgenomen: “De woongelegenheden **kunnen** ingericht worden in functie van de bijzondere ligging ten opzichte van het MPI Zevenbergen”. Na overleg met Zevenbergen werd geoordeeld dat vier aangepaste woningen voldoende zijn voor de vraag en de draagkracht van de omgeving en ook ten voordele van de integratiemogelijkheden van de hulpbehoevende. De overige woningen werden daarom niet specifiek aangepast voor zwaar hulpbehoevenden.*

Van in het begin waren de verkavelingsvoorschriften duidelijk en tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend. (...)

In de goedgekeurde voorschriften is nergens opgenomen dat er op het betreffende lot enkel kleine paviljoentjes kunnen gebouwd worden. (...)

Wat betreft de inplanting en omvang van de gebouwen is er reeds in de verkavelingsvergunning geoordeeld dat dit de goede ruimtelijke ordening niet schaadt. (...)

De verkeersbewegingen van de bewoners horen bij een normale verkaveling in woongebied en worden niet verwacht een overmatige hinder te veroorzaken.

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 juni 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 23 juni 2015 verwerpt de verwerende partij het beroep op 25 juni 2015 en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

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

(...)

Het perceel is wel voor een heel klein gedeelte gelegen in agrarisch gebied, maar geen van de bouwwerken of aanlegwerken worden hierin voorzien.

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op lot 25, bestemd voor meergezinswoning met maximum 10 woongelegenheden. De aanvraag is principieel in overeenstemming met de verkavelingsvergunning.

Volgens de beroepers is de verkaveling strijdig met het gewestplan en mag daarom niet worden toegepast. Dit standpunt is zeer merkwaardig, aangezien alle beroepers een kavel in deze verkaveling hebben gekocht en bebouwd. Indien de verkaveling buiten toepassing dient te worden gelaten zoals gesteld door de beroepers, dient de wettelijkheid van deze stedenbouwkundige vergunningen ook in vraag te worden gesteld.

De wettelijkheid van de verkaveling staat echter niet in vraag en kan geen onderwerp van dit beroep meer uitmaken. Beroepers hadden binnen de mogelijke beroepstermijn na de verkavelingsvergunning hiertegen in beroep dienen te gaan. Deze termijn is reeds lang verstreken. (...)

De voorschriften zijn ook duidelijk en ondubbelzinnig. De aanvraag is conform de voorschriften van de verkaveling:

(...)

De aanvraag doorstaat de watertoets.

(...)

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

(...)

De Bijlstraat is een nieuwe zijstraat van de Schawijkstraat in Ranst, bijna op de grens met Wommelgem. Ze vormt de overgang tussen een woonwijk met vrijstaande kleine tot middelgrote eengezinswoningen en het medisch pedagogisch instituut Zevenbergen. De centra van Ranst en Wommelgem zijn op ongeveer 2 kilometer afstand gelegen.

In de Bijlstraat werden 24 loten voorzien voor halfopen bebouwing. Bijna alle beroepers wonen hier in recent gebouwde woningen. Deze gebouwen hebben 3 bouwlagen waarvan de bovenverdieping teruggetrokken is. 4 woningen werden voorzien in een profiel van 2 bouwlagen met zadeldak.

Verder is het Zevenbergenbos in de omgeving.

Het ontwerp is functioneel inpasbaar in deze omgeving

De voorgestelde functie is conform de voorschriften van de verkaveling. Zorgwonen en (sociaal) wonen zijn conform de bestaande bestemmingen in de onmiddellijke omgeving.

Er worden voldoende maatregelen genomen om geen overlast te veroorzaken

Er worden in totaal 15 parkeerplaatsen voorzien voor 10 appartementen. Er is een fietsenstalplaats voorzien. De voorzieningen zijn voldoende om geen parkeeroverlast in de omgeving te veroorzaken. Openbaar vervoer is op enkele honderden meter te voet bereikbaar.

De afmetingen zijn volledig conform de voorschriften van de verkaveling.

Het gabarit is bovendien vergelijkbaar met de bestaande woningen in de Bijlstraat.

Ook visueel past het ontwerp in de straat

Het gebouw wordt opgericht met een gelijkaardig uitzicht van de bestaande woningen in de Bijlstraat.

Er wordt geen enkel element aangebracht waaruit blijkt dat de hinder buitenproportioneel zou zijn.

(...)

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder de volgende voorwaarden:

- het advies van de brandweer strikt na te leven*
- een regenwaterput van 20.000 liter voorzien met hergebruik en infiltratievoorziening van 14.025 liter voorzien*
- RWA en DWA aansluiting gescheiden voorzien en aansluiten volgens de richtlijnen van de gemeente*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 28 augustus 2015 ook de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 juni 2015 waarbij aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde is verleend voor terreinaanlegwerken op hetzelfde perceel. Dit beroep heeft als rolnummer RvVb/1415/0778/A/0763.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

De verwerende partij formuleert wel een voorbehoud, voor het geval het verzoekschrift daadwerkelijk ten laatste op 31 augustus 2015 is overgemaakt aan de Raad. Zoals in onderdeel I van dit arrest gezegd, is het beroep tot vernietiging met een aangetekende brief van 28 augustus 2015 ingediend.

B Ontvankelijkheid wat betreft het (actueel) belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen steunen voor hun belang op het feit zij eigenaar/bewoner zijn van de onmiddellijk aanpalende woningen Bijlstraat 11 en 12, zoals ten aanzien van het bouwperceel gesitueerd op een kopie van het verkavelingsplan.

Zij vrezen parkeer-, mobiliteits- en geluidshinder, naast esthetische-, visuele- en privacyhinder en waardevermindering, zoals ook al tot uiting komt in hun administratief beroepschrift.

Daarnaast wijzen zij op de mededelingen door de verkavelaar dat het een rustige wijk is, met lot 25 als rechtstreekse verbinding met het MPI Zevenbergen (dat kinderen en volwassenen met een complexe, meervoudige beperking begeleidt en ondersteunt), zodat niets kon doen vermoeden dat zij ooit geconfronteerd gingen worden met een dergelijk grootschalig project dat aan 48 extra bewoners onderdak biedt.

2.

De verwerende partij gedraagt zich naar de wijsheid van de Raad voor wat het belang van de verzoekende partijen betreft, daar zij met de bestreden beslissing tot een belang besloot.

3.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partijen en, bijgevolg, de ontvankelijkheid van het beroep.

Zij benadrukt dat het loutere nabuurschap niet volstaat en dat de aanvraag volledig conform de verkavelingsvoorschriften is bevonden op basis waarvan ook de verzoekende partijen – die de verkaveling nooit betwistten – kochten en bouwden. Bijgevolg ontbreekt het de verzoekende partijen aan een actueel belang. Eventuele verklaringen van de verkoper of van de gemeente aangaande burgerrechtelijke aspecten doen er trouwens niet toe volgens de tussenkomenende partij. De aanvraag is de rechtstreekse vertaling van de verkaveling waarvan ook zij een stuk kochten.

4.

Met hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat zij over een “evident belang” beschikken als eigenaars en bewoners van de onmiddellijk aangrenzende percelen ten aanzien van de vergunning die 10 sociale woningen toestaat waarvan er 4 zorgwoningen zijn, zonder dat het duidelijk is of deze in relatie tot MPI Zevenbergen staan.

Zij betwisten ook de relevantie van de vaststelling dat zij nooit de verkaveling hebben betwist aangezien zij het er alleen moeilijk mee hebben dat de voorschriften ervan niet nageleefd worden.

In tegenstelling tot wat de tussenkomenende partij voorhoudt, is de aanvraag ook niet de rechtstreekse vertaling van de verkaveling aangezien de verkavelingsvoorschriften geen grootschalig project als het vergunde laten veronderstellen. Zij voegt de verkavelingsakte van 20 juli 2012 en het jaarverslag van 31 december 2014 van de tussenkomenende partij als nieuwe stukken bij.

5.

In haar laatste nota stelt de verwerende partij nog dat de Raad over een eigen bevoegdheid beschikt om te oordelen of de verzoekende partij wel over het vereiste belang beschikt, en in deze niet gebonden is door wat de verwerende partij daarover heeft beslist (in het kader van het administratief beroep).

De verwerende partij verwijst naar de door de tussenkomenende partij opgeworpen exceptie aangaan het belang van de verzoekende partij.

6.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting voegt de tussenkomenende partij niets wezenlijks meer toe, behalve dan dat de vermeende hinder voortvloeit uit de verkaveling waartegen door de verzoekende partijen nooit actie ondernomen is en waarvan de aanvraag de rechtstreekse vertaling is.

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

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

2.

Zoals de tussenkomenende partij terecht opmerkt, kan het loutere nabuurschap van de verzoekende partijen niet zonder meer volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij hun vordering te verschaffen.

Daarbij dient echter opgemerkt te worden dat de verzoekende partijen zich niet beperken tot het aanvoeren van het louter nabuurschap, maar dat zij ook meer concreet aangeven welke hinder en nadelen zij vrezen te zullen ondervinden door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Zo beroepen zij zich op parkeerhinder, mobiliteitshinder, ontwaarding van de percelen, geluidshinder, visuele hinder en privacyhinder.

Zij stellen tevens dat zij in de veronderstelling waren dat het desbetreffende lot 25 “bebouwd zou worden met paviljoentjes in rechtstreekse verbinding met het MPI Zevenbergen, een dienstverleningscentrum dat kinderen en volwassenen met een complexe, meervoudige beperking begeleidt en ondersteunt”, en dat zij thans moeten vaststellen dat het perceel volgebouwd wordt met 10 woningen, waarvan slechts 4 zorgwoningen en 6 appartementen die alleszins niet in functie zullen staan van MPI Zevenbergen.

De verzoekende partijen maken in de ogen van de Raad dan ook voldoende aannemelijk dat zij ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hinder en nadelen “kunnen” ondervinden.

De stelling van de tussenkomende partij dat de aangevoerde hinder niet voortvloeit uit de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning maar uit de (niet-bestreden) verkavelingsvergunning, kan niet worden bijgetreden. Het stedenbouwkundig voorschrift van artikel 10.0.1 van de goedgekeurde verkaveling voorziet immers slechts in de mogelijkheid 10 woongelegenheden op te richten op lot 25 en niet in een verplichting (“Meergezinswoning met maximum 10 woongelegenheden”). Daarbij bestond ook de mogelijkheid om deze woongelegenheden in te richten in functie van het MPI Zevenberg, hetgeen *in casu* niet het geval blijkt te zijn voor de 6 appartementen. Nu het aantal woongelegenheden niet verplichtend is vastgelegd in de bedoelde verkavelingsvergunning, en de thans bestreden vergunning een maximale invulling van de verkavelingsvoorschriften behelst, kan niet zonder meer worden gesteld dat de aangevoerde hinder louter voortvloeit uit de verkavelingsvergunning en niet uit de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

Daarenboven moet worden opgemerkt dat de verzoekende partijen de wettigheid van de verleende verkavelingsvergunning betwisten (eerste middel) en aanvoeren dat de gevraagde meergezinswoning in strijd met de verleende verkavelingsvergunning werd vergund (tweede middel). De door de tussenkomende partij geformuleerde exceptie van ontstentenis van belang hangt dus samen met de beoordeling ten gronde van het eerste en tweede middel.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO *juncto* artikel 1.1.2, 13° VCRO, artikel 4.2.15, §2 VCRO, de verordenende kracht van het gewestplan, de exceptie van onwettigheid van artikel 159 Grondwet, het zorgvuldigheidsbeginsel, het materiële motiveringsbeginsel en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekende partijen wijzen er op dat de verwerende partij in de bestreden beslissing heeft gesteld dat de aanvraag volgens het gewestplan Antwerpen deels gelegen is in agrarisch gebied.

Zij wijzen er op dat volgens artikel 11 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in ruime zin. De aanvraag zoals ze thans voorligt, namelijk het bouwen van 10 sociale woningen, is alleszins in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het agrarisch gebied.

Nu de aanvraag ook gelegen is binnen de grenzen van de verkaveling “Klein Schawijk”, volgt uit voornoemde vaststelling van de verwerende partij dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst destijds een verkavelingsvergunning heeft verleend voor een perceel voor bewoning dat deels gelegen is in agrarisch gebied, hetgeen in strijd is met de

gewestplanbestemming. Nu de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van een verkavelingsvergunning gebonden is door de verordenende kracht van het gewestplan, is voornoemde verkavelingsvergunning volgens de verzoekende partijen onwettig en dient zij met toepassing van artikel 159 Grondwet buiten toepassing te worden gelaten.

Het standpunt van de verwerende partij dat ingeval de verkavelingsvergunning buiten toepassing moet worden gelaten eveneens de wettigheid van de aan de verzoekende partijen verleende stedenbouwkundige vergunningen in vraag dient te worden gesteld, gaat volgens de verzoekende partijen niet op. De stedenbouwkundige vergunningen die aan de verzoekende partijen zijn verleend, hebben rechten doen ontstaan die geëerbiedigd moeten worden, en het buiten toepassing laten van deze beslissingen zou indruisen tegen het beginsel dat verworven rechten moeten worden geëerbiedigd.

De verzoekende partijen stellen met verwijzing naar artikel 4.2.15, §2 VCRO dat een verkavelingsvergunning, hoewel zij ten aanzien van de begunstigde een individuele akte is die hem toelaat zijn terrein te verdelen, tegelijkertijd zowel ten aanzien van de begunstigde als ten aanzien van derden een reglementaire akte is die door het vaststellen van een plan en van stedenbouwkundige voorschriften toelaat om de goede ruimtelijke ordening te verzekeren. Zelfs al is een verkavelingsvergunning, bij gebreke van een annulatieberoep definitief, in de zin dat ze een individuele toelating verleend om een terrein te verdelen, toch kan de regelmatigheid ervan bij wege van exceptie ter discussie gesteld worden in de mate dat ze een reglementaire akte is.

Het komt volgens de verzoekende partijen dan ook aan de Raad toe om de verleende verkavelingsvergunning op grond van artikel 159 Grondwet buiten toepassing te laten wegens een onwettigheid.

Bijgevolg bestaat er volgens de verzoekende partijen een legaliteitsbelemmering, nu de stedenbouwkundige vergunning niet kan steunen op de onwettige verkaveling, en in het agrarisch gebied geen woningbouw toegelaten wordt.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop in haar antwoordnota dat de toepassing van artikel 159 Grondwet enkel geldt voor de met rechtspraak belaste organen en niet voor het actief bestuur. Een afwijking van dit principe kan enkel worden aangenomen ingeval het besluit zo grof onregelmatig is dat het als onbestaande moet worden gehouden. Volgens de verwerende partij is de verkavelingsvergunning niet aangetast door een dermate grove onwettigheid dat deze ingevolge artikel 159 Grondwet buiten toepassing zou mogen worden gelaten. De verwerende partij stelt dat de aanvraag dan ook terecht werd getoetst aan de voorschriften van de verkavelingsvergunning.

In ondergeschikte orde voert de verwerende partij aan dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het invoeren van dit middel, nu zij zelf eigenaar zijn van loten 15 en 16 van de bedoelde verkavelingsvergunning en een stedenbouwkundige vergunning hebben bekomen voor het oprichten van twee gekoppelde woningen. Indien de betrokken verkavelingsvergunning onwettig zou zijn, geldt die onwettigheid voor de volledige vergunning en zijn ook de stedenbouwkundige vergunningen – evenals de in de verkavelingsvergunning voorziene nieuwe weg – onwettig.

De verwerende partij stelt tenslotte dat er geen enkele bebouwing wordt voorzien op het gedeelte van het plan dat gelegen is in die agrarische “snipper”. Het gedeelte van het plan dat gelegen is in die agrarische “snipper” zou dan ook kunnen worden “geschrapt” en de vergunning zou alsnog

kunnen worden verleend. In dat opzicht kunnen de verzoekende partijen volgens de verwerende partij opnieuw geen voordeel halen uit de vernietiging van de beslissing.

3.

De tussenkomende partij stelt eveneens dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij dit middel, nu zij zelf loten hebben gekocht uit deze verkaveling en op basis van deze verkavelingsvergunning een stedenbouwkundige vergunning hebben aangevraagd, bekomen en uitgevoerd.

De tussenkomende partij stelt bijkomend dat het middel tevens ongegrond is. Zij stelt dat de scan van Geopunt opgenomen in het verzoekschrift van de verzoekende partijen geen juridische waarde heeft, nu er volgens de rechtspraak van de Raad enkel kan worden teruggegrepen naar de originele gewestplannen. Zij brengt een uitvergroete reproductie van het originele gewestplan op een kadasterplan aan om te bewijzen dat de grens van het gewestplan overeenkomt met de waterloop die ook voorkomt op het verkavelingsplan en dat het perceel in kwestie dus volledig binnen het woongebied is gelegen. Dit laatste blijkt bovendien ook uitdrukkelijk uit de bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst van 7 september 2011 vergunde verkaveling, waarin uitdrukkelijk wordt gesteld dat de ganse verkaveling, met inbegrip van lot 25, gelegen is in woongebied.

De vermelding in de bestreden beslissing aangaande de grens van het gewestplan is dan ook hoogstens een materiële vergissing, en er bestaat geen grond om deze verkaveling buiten toepassing te laten.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat zij wel degelijk belang hebben bij dit middel. Een gebeurlijke vernietiging van de verkavelingsvergunning heeft volgens hen immers niet tot gevolg dat de stedenbouwkundige vergunning die op grond van die verkavelingsvergunning werden verleend, uit het rechtsverkeer verdwijnen of de onwettigheid ervan opnieuw in vraag kan worden gesteld. Deze vergunningen zijn definitief en in rechte onaantastbaar geworden, aldus de verzoekende partijen die verwijzen naar rechtspraak van de Raad en de Raad van State. Ook de omstandigheid dat de verzoekende partijen geen vordering tot schorsing of beroep tot nietigverklaring hebben ingediend tegen de verkavelingsvergunning, ontnemt hen bijgevolg niet de mogelijkheid later de onwettigheid ervan in te roepen op grond van artikel 159 Grondwet.

De verzoekende partijen merken ook op dat de tussenkomende partij geen afschrift van het kadasterplan bijbrengt, waar de verwerende partij dat wél doet. De verwerende partij geeft in haar antwoordnota aan de hand van een overdruk van het gewestplan op het kadasterplan toe dat een deel van het perceel gelegen is in agrarisch gebied. De redenering dat de beek de grens vormt tussen de zoneringen kan volgens de verzoekende partijen dan ook niet gevolgd worden.

5.

De verwerende partij stelt in haar laatste nota dat de bestemming agrarisch gebied volgens het gewestplan hoe dan ook niet meer van kracht is: enerzijds werd lot 25 omgevormd door de verkavelingsvergunning, anderzijds werd het aan de verkavelingsvergunning palend agrarisch gebied omgevormd tot gebied voor service-residentie door het BPA 'Zevenbergen'. Door het inzetten van deze twee planvormen die op elkaar aansluiten, heeft de gemeente de bestemming agrarisch gebied opgeheven, zoals ook blijkt uit het advies dat het college van burgemeester en schepenen naar aanleiding van het administratief beroep uitbracht.

De verwerende partij stelt verder dat zij in haar wederantwoordnota heeft aangegeven dat op grond van de digitale versie van het gewestplan een deel van het lot 25 ogenschijnlijk in agrarisch gebied ligt, zoals werd opgemerkt door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 18 juni 2015.

Zoals de tussenkomenende partij terecht opmerkt, kan dit evenwel niet worden vastgesteld wanneer de originele kaart van het gewestplan gehanteerd wordt. Op basis van deze kaart is het lot 25 – samen met de volledige verkavelingsvergunning – volledig gelegen in woongebied. Dit wordt trouwens bevestigd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in een bijkomende nota van 16 november 2016, waarin deze vaststelt dat “bij een nauwkeurige bestudering van de gedrukte gewestplannen inderdaad blijkt dat de zonegrens samenvalt met de waterloop”, dat het daarom “correct [is] om te stellen dat het betrokken deel, dat oostelijk wordt begrensd door deze waterloop, niet is gelegen in agrarisch gebied” en dat de eerdere vermelding in dit dossier dus “niet correct [is] en [...] het gevolg [is] van de onnauwkeurigheid van de digitale plannen”.

De verwerende partij voert aan dat de Raad bij herhaling bevestigd heeft dat inzake grensdisputen enkel de originele kaart van het gewestplan als juridische basis mag dienen.

Bijgevolg werd in de bestreden beslissing, in overeenstemming met de feiten, gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplanbestemming.

6.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting herhaalt de tussenkomenende partij dat het verzoekende partijen aan belang ontbreekt bij het eerste middel: door het aanvragen en definitief laten worden van stedenbouwkundige vergunningen erkent men immers de wettigheid van de verkaveling, zoals ook werd overwogen in de bestreden beslissing.

Het eerste middel is volgens de tussenkomenende partij ook ongegrond omdat het perceel volgens het origineel gewestplan volledig in woongebied ligt en het aangevraagde in overeenstemming met de definitieve verkaveling is.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen betwisten niet dat het perceel gelegen is binnen een vergunde verkaveling, maar zij betwisten de wettigheid van de verleende verkavelingsvergunning en vragen aan de Raad om deze op grond van artikel 159 Grondwet buiten toepassing te laten.

Zij poneren dat de verkavelingsvergunning in strijd met de verordende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan tot stand gekomen is, en steunen zich voor deze stelling louter op de overweging in de bestreden beslissing dat lot 25 voor een klein deel gelegen is in agrarisch gebied.

2.

Artikel 159 van de Grondwet bepaalt:

“De hoven en rechtbanken passen de algemene, provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen alleen toe in zoverre zij met de wetten overeenstemmen.”

In artikel 4.2.15, §2, eerste lid VCRO wordt het volgende bepaald:

“§2. Een verkavelingsvergunning omvat reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden.

...”

Uit voornoemde decretale bepaling volgt dat een verkavelingsvergunning, hoewel zij ten aanzien van de begunstigde een individuele akte is die hem toelaat zijn terrein te verdelen, tegelijkertijd zowel ten aanzien van de begunstigde als ten aanzien van derden, een reglementaire akte is die door het vaststellen van een plan en van stedenbouwkundige voorschriften toelaat de goede ruimtelijke ordening te verzekeren. Zelfs al is een verkavelingsvergunning, bij gebreke van een annulatieberoep, definitief in de mate dat ze een individuele toelating verleent om een terrein te verdelen, toch kan de regelmatigheid ervan bij wege van exceptie ter discussie worden gesteld in de mate dat ze een reglementaire akte is. Het wettigheidstoezicht kan dan betrekking hebben zowel op de interne als de externe wettigheid van de verkavelingsvergunning.

In de mate dat een verkavelingsvergunning reglementaire voorschriften vaststelt, wordt dus aangenomen dat de regelmatigheid ervan ook na het verstrijken van de beroepstermijn ter discussie kan worden gesteld via de exceptie van onwettigheid.

Met de verwerende partij moet worden vastgesteld dat het in principe niet aan haar toekomt om de desbetreffende verkavelingsvergunning te toetsen op de wettigheid ervan. De exceptie van onwettigheid van artikel 159 Grondwet geldt enkel voor met rechtspraak belaste organen, niet voor organen van actief bestuur zoals een vergunningverlenende overheid.

De Raad kan, als met eigenlijke rechtspraak belaste orgaan, wel een onwettige verkavelingsvergunning buiten toepassing laten wanneer de verzoekende partijen de onwettigheid daarvan aantonen.

3.

In tegenstelling tot hetgeen de tussenkomende en de verwerende partij aanvoeren, beschikken de verzoekende partijen wel over het rechtens vereiste belang bij het middel waarin de toepassing van artikel 159 Grondwet wordt verzocht.

De omstandigheid dat de woningen van de verzoekende partijen gelegen zijn binnen dezelfde verkaveling, en dat zij hiervoor een stedenbouwkundige vergunning hebben bekomen op grond van dezelfde verkavelingsvergunning, ontnemt hen niet het belang om in het kader van onderhavige procedure de onwettigheid van deze verkavelingsvergunning in te roepen. Een gebeurlijke vernietiging van een verkavelingsvergunning, en *a fortiori* het buiten toepassing laten van een verkavelingsvergunning op grond van artikel 159 Grondwet, heeft immers niet tot gevolg dat stedenbouwkundige vergunningen die op grond van deze verkavelingsvergunning werden verleend en die niet werden aangevochten en dus definitief zijn geworden, uit het rechtsverkeer verdwijnen of de onwettigheid ervan opnieuw in vraag kan worden gesteld. Bijgevolg zijn deze vergunningen definitief en in rechte onaantastbaar geworden. Wel zullen de verzoekende partijen er zich bij een gebeurlijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor bijvoorbeeld een verbouwing rekenschap van moeten geven dat deze exceptie ook tegen hen kan worden ingeroepen.

Het middel is ontvankelijk.

4.

Aangezien de verzoekende partijen betogen dat de verkavelingsvergunning onwettig is en op grond van artikel 159 Grondwet buiten toepassing moet worden gelaten, dient de Raad na te gaan of de verkavelingsvergunning effectief behept is met een onwettigheid.

Het loutere feit dat de verzoekende partijen nooit de wettigheid van de verkavelingsvergunning in vraag hebben gesteld, en meer nog, deze mede hebben uitgevoerd, belet hen niet om nu voor de Raad de toepassing van artikel 159 Grondwet in te roepen ten aanzien van deze verkavelingsvergunning.

Het is wel zo dat, aangezien deze verkavelingsvergunning niet het voorwerp uitmaakt van onderhavige vordering tot vernietiging, de bewijslast met betrekking tot de onwettigheid ervan volledig bij de verzoekende partijen ligt, te meer nu het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst, die de verkavelingsvergunning heeft verleend, niet in het geding is.

Het welslagen van de ingeroepen exceptie van onwettigheid staat of valt met de vraag of lot 25 al dan niet gedeeltelijk gelegen is in agrarisch gebied volgens het toepasselijke gewestplan. Het gaat hier in essentie dus om een grensdispuut, hetgeen een louter feitelijke vaststelling betreft. De Raad is in het kader van het hem opgedragen wettigheidstoezicht niet bevoegd om deze feitelijke vaststelling over te doen en zich in de plaats te stellen van de vergunningverlenende overheid. De Raad kan enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid zich ter zake heeft gesteund op feitelijk correcte gegevens, deze gegevens correct heeft geïnterpreteerd en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen. Het betreft een marginaal toezicht.

De verzoekende partijen zullen dus moeten aantonen dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst zich bij het verlenen van de kwestieuze verkavelingsvergunning heeft vergist in haar oordeel dat de percelen begrepen in die aanvraag volledig in het woongebied liggen volgens het toepasselijke gewestplan.

Vastgesteld moet worden dat de verzoekende partijen, die zich in deze louter steunen op de overweging van de verwerende partij in de thans bestreden vergunningsbeslissing, niet slagen in deze bewijslast. Daarbij moet worden opgemerkt dat de overweging van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat een klein deel van lot 25 volgens het gewestplan in agrarisch gebied is gelegen, overgenomen is uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die zich naar eigen zeggen gesteund had op een projectie op grond van de *digitale versie* van het gewestplan. De tussenkommende partij wijst er in dit verband terecht op dat een digitale GIS-versie van het gewestplan geen juridische waarde heeft en dat er moet worden teruggegrepen naar het originele gewestplan. Volgens de vaststellingen van de tussenkommende partij, die naderhand ook door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij worden bijgetreden (in de laatste nota), blijkt uit een projectie op grond van het originele gewestplan dat de grens van het gewestplan overeenkomt met de waterloop die het desbetreffende lot 25 langs de oostelijke zijde begrenst. Deze feitelijke vaststelling wordt door de verzoekende partijen niet concreet tegengesproken met bewijskrachtige stukken. Op grond van de stukken van het dossier is de Raad dan ook van oordeel dat het niet foutief of kennelijk onredelijk is om, zoals het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst heeft gedaan, aan te nemen dat lot 25 volgens het gewestplan Antwerpen volledig gelegen is woongebied. De verzoekende partijen slagen er bijgevolg niet in om aan te tonen dat de verleende verkavelingsvergunning waarop de bestreden beslissing gesteund is, onwettig is en op grond van artikel 159 Grondwet buiten toepassing moet worden gelaten.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO.

De verzoekende partijen voeren aan dat, indien de verkavelingsvergunning toch niet onwettig zou zijn, de aanvraag voor een vergunning voor het bouwen van 10 sociale woningen waarvan 4 zorgwoningen tevens in strijd is met de verkavelingsvergunning.

De verzoekende partijen wijzen er op dat er volgens het verkavelingsplan op lot 25 maximum tien wooneenheden mogen worden gebouwd “in functie van M.P.I. Zevenbergen”.

De verkavelingsvoorschriften zouden volgens de verzoekende partijen eveneens “in die zin” luiden, hetgeen zou moeten blijken uit de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften.

De verzoekende partijen wijzen verder op de tekst van het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 7 september 2011 (verkavelingsvergunning) waaruit blijkt dat lot 25 verkocht moest worden aan de Zonnige Kempen. Tevens wijzen zij op de beschrijving van de verkavelingsaanvraag, waarin vermeld wordt dat het lot bestemd wordt voor woningen voor gezinnen met één of meerdere mindervalide gezinsleden “welke voor de dagzorg kunnen beroep doen op de zorgen van het MPI”.

Op de website van het MPI Zevenbergen wordt de dienstverlening omschreven als de begeleiding en ondersteuning van kinderen en volwassenen met een complexe, meervoudige beperking.

De verzoekende partijen wijzen er op dat de vergunning in kwestie slechts voorziet in de oprichting van 4 sociale woningen, “waarvan dan nog niet eens duidelijk is of ze in functie staan van MPI Zevenbergen”.

De verzoekende partijen verwijzen verder nog naar een e-mail van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar waaruit zou blijken dat ook de gemeente Ranst steeds in de veronderstelling verkeerde dat de woningen zouden worden opgericht “in functie van Zevenbergen”.

De verzoekende partij stellen tenslotte dat de bestemming van de 6 huurappartementen alleszins niet duidelijk is. Volgens de plannen worden er van de 10 woningen slechts 4 zorgwoningen voorzien, en zijn de andere 6 woningen huurappartementen waarvan het “perfect mogelijk is dat deze niet in functie staan van het MPI Zevenbergen.

Het is volgens de verzoekende partijen dan ook niet duidelijk hoe de verwerende partij tot het besluit is kunnen komen dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de verkavelingsvergunning.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat nergens uit de verkavelingsvoorschriften blijkt dat lot 25 – bestemd voor een meergezinswoning met maximum 10 wooneenheden – uitsluitend ten dienste staat van het MPI Zevenbergen, waarvoor het BPA ‘Zevenbergen’ (18 januari 2015) is gemaakt.

Ook uit de bindende voorschriften inzake verhardingen kan niet worden afgeleid dat alle constructies in functie moeten staan van het MPI Zevenbergen.

Zelfs in het niet bindend gedeelte van de voorschriften (toelichting) wordt louter voorzien in “de mogelijkheid” (geen verplichting) tot het inrichten van de woningen in functie van het MPI Zevenbergen (“De woongelegenheden *kunnen* ingericht worden in functie van de bijzondere ligging ten opzichte van het MPI Zevenbergen”).

Het verkavelingsplan waarnaar de verzoekende partijen verwijzen doet volgens de verzoekende partijen geen afbreuk aan wat bindend in de voorschriften is opgenomen. Het besluit van het college van burgemeester en schepenen, de vermeldingen op de website van Zevenbergen en verstuurde e-mails zijn irrelevant want niet bindend.

De verwerende partij besluit dat woningen in functie van MPI Zevenbergen mogelijk zijn, maar dat de voorschriften andere sociale woonvormen niet uitsluit. De verwerende partij kon dan ook terecht besluiten tot overeenstemming met de verkaveling.

Tot slot merkt de verwerende partij op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij dit middel. Of het nu om 10 woningen in functie van het MPI gaat, dan wel om 10 woningen in functie van de sociale last, maakt *in se* geen verschil. Minstens tonen de verzoekende partijen niet aan hoe dit voor hen een verschil zou kunnen uitmaken.

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan toe dat er ingevolge artikel 4.2.15, §2 VCRO moet gekeken worden naar de (reglementaire) voorschriften en die verplichten niet om in functie van het MPI te bouwen.

De hoofdbestemming staat toe dat er een meergezinswoning komt met maximum 10 woongelegenheden, zonder enige voorwaarde. Voor het overige wordt er bij de toelichting gesteld dat er een mogelijkheid is (“kunnen”) doch geen verplichting. Vanuit deze mogelijkheid wordt ook voorzien in een nevenbestemming waarin uitdrukkelijk staat er bepaalde zaken “kunnen”.

De tussenkomenende partij merkt op dat de verzoekende partijen verwijzen naar de overwegingen in het besluit van het college houdende aflevering van de verkavelingsvergunning, maar dat er in deze echter moet worden gekeken naar de verordenende voorschriften die het reglementair kader vastleggen.

Ten overvloede geeft de tussenkomenende partij nog mee dat er in het project ook 4 zorgwoningen worden voorzien die “ook een antwoord willen bieden op een zorgsituatie en aldus meer zijn dan sociale woningen”.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat zowel de verkavelingsvergunning als de verkavelingsakte van 20 juli 2012 duidelijk zijn: lot 25 is bestemd voor woningen voor gezinnen met één of meerdere mindervalide gezinsleden die voor dagzorg beroep kunnen doen op de zorgen van het MPI. Dat opzet is ook altijd zo gecommuniceerd geweest, zoals blijkt uit het jaarverslag van de tussenkomenende partij van 31 december 2014 dat het duidelijk heeft over “een samenwerkingsproject met MPI Zevenbergen”, met als doel “een 10-tal woongelegenheden te realiseren die huisvesting bieden aan gezinnen die voor de zorg van één van de gezinsleden beroep moeten doen op het MPI”.

Het maakt zeker naar bijkomende parkeer- en verkeersoverlast, omwille van de rechtstreekse verbindingsweg met MPI, voor verzoekende partijen ook een verschil uit. Door 6

huurappartementen te voorzien, die niet met het MPI in verbinding staan, zal de parkeer- en verkeersdruk in de Bijlstraat (waar de verzoekende partijen wonen) aanzienlijk toenemen.

De verzoekende partijen stellen tenslotte dat sociale woningmaatschappijen steeds naar een maximale bezetting van sociale woningen streven en dat sociale woningbouw ongetwijfeld zal zorgen voor een ontwaarding hun eigendommen.

5.

De verwerende partij verwijst met haar laatste nota naar de uiteenzetting in haar antwoordnota.

6.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomenende partij nog dat er steeds rekening moet worden gehouden met de voorschriften die geen onderscheid naar de invulling van de woonbestemming maken. Het zijn ook deze voorschriften die onderdeel zijn van de verkavelingsakte en die aldus moeten worden opgenomen. Indien de verzoekende partijen zich door dit alles misleid voelen, betreft dit geen stedenbouwkundig maar een burgerrechtelijk aspect. De Raad dient volgens de tussenkomenende partij enkel rekening te houden met het reglementair voorschrift, waaraan het project voldoet.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de verleende vergunning in strijd met de toepasselijke verkaveling werd verleend, nu de aanvraag voorziet in de oprichting van 10 sociale woningen, waarvan slechts 4 zorgwoningen, die niet noodzakelijk in functie staan van het MPI Zevenbergen.

2.

De stelling van de verwerende partij dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel, nu het *in se* geen verschil maakt of de 10 woningen in functie staan van het MPI of – zoals de voorschriften stellen – “in functie van een sociale last”, kan niet worden bijgetreden.

De verzoekende partijen lichten immers afdoende toe dat zij van mening zijn dat zij minder hinder zouden ondervinden mochten de woongelegenheden volledig in functie staan van het MPI (o.a. op het vlak van mobiliteit). Deze stelling is niet van elke ernst ontbloot.

De exceptie wordt verworpen.

3.

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

De Raad dient in het kader van het hem opgedragen wettigheidstoezicht na te gaan of de verwerende partij een correcte interpretatie en toepassing heeft gemaakt van de stedenbouwkundige voorschriften uit de verkavelingsvergunning. De Raad kan daarbij enkel voortgaan op de motivering in de bestreden beslissing.

4.

De verwerende partij oordeelt als volgt met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de verkavelingsvergunning:

“Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op lot 25 bestemd voor meergezinswoning met maximum 10 woongelegenheden. De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verkavelingsvergunning.”

5.

Artikel 10.1.1 “Hoofdbestemming hoofdgebouw(en)” van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling “Kleine Schawijk” luidt als volgt:

“Meergezinswoning met maximum 10 woongelegenheden”

In de toelichting bij de hoofdbestemming wordt het volgende gesteld:

“De kavel is voldoende groot om een meergezinswoning te verantwoorden. De kavel bevindt zich aansluitend bij het MPI Zevenbergen. De woongelegenheden kunnen ingericht worden in functie van de bijzondere ligging ten opzichte van het MPI Zevenbergen.”

In artikel 10.1.2 “Nevenbestemming hoofdgebouw(en)” wordt het volgende gesteld:

*“Enkel functies ter ondersteuning van het wonen in functie van het MPI Zevenbergen kunnen worden aanvaard onder volgende voorwaarden:
1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie (min. 70 % van de vloeroppervlakte);”*

In de toelichting bij de nevenbestemming wordt het volgende gesteld:

“Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.

Slechts een beperkt gedeelte van de meergezinswoning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op ‘wonen’.”

6.

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen stellen, volgt uit voornoemde stedenbouwkundige voorschriften niet dat er enkel zorgwoningen in functie van het MPI Zevenbergen vergund kunnen worden op lot 25 van de verkaveling.

In het (verordenend) stedenbouwkundig voorschrift van artikel 10.1.1 van de verkaveling wordt bepaald dat lot 25 bestemd is voor “meergezinswoningen” met maximum 10 woongelegenheden, zonder dat verordenend wordt vastgelegd dat de woonvorm beperkt is tot zorgwoningen in functie van het MPI Zevenbergen.

Ook uit de toelichting bij voornoemd voorschrift, die overigens geen enkele verordende waarde bezit, blijkt niet dat de woongelegenheden verplicht in functie moeten staan met het MPI Zevenbergen. Er wordt enkel vermeld dat de woongelegenheden gelet op de ligging nabij het MPI Zevenbergen “kunnen” ingericht worden in functie van het MPI.

Ook uit het verordenend voorschrift inzake de toegelaten nevenbestemming kan niet worden afgeleid dat er één bepaalde woonvorm (i.e. zorgwoning in functie van MPI) verplicht moet worden gevolgd. Het stedenbouwkundig voorschrift van artikel 10.1.2 bepaalt slechts dat als nevenbestemming “enkel functies ter ondersteuning van het wonen in functie van het MPI Zevenberg kunnen worden aanvaard” onder de hierin gestelde voorwaarden. Dit voorschrift heeft betrekking op de toegelaten nevenbestemmingen, en leggen dus geen nadere voorwaarden op

waaraan het voorschrift inzake de hoofdbestemming van artikel 10.1.1 ("meergezinswoning") dient te voldoen.

De vermelding op het verkavelingsplan ("max. 10 wooneenheden i.f.v. M.P.I. Zevenbergen") moet in de ogen van de Raad dan ook gelezen worden in het licht van de *mogelijkheid* om de woongelegenheden in te richten "in functie van" het MPI Zevenbergen.

Noch de overwegingen uit het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 7 september 2011, noch de gevoerde communicatie op de website van het MPI Zevenbergen of in e-mails doen afbreuk aan voornoemde vaststelling.

Nog los van de vraag of een verordenend voorschrift uit een verkavelingsvergunning op rechtsgeldige wijze kan opleggen dat de bestemming enkel kan worden gerealiseerd door één welbepaalde instelling, moet bijgevolg worden vastgesteld dat het verordenend voorschrift inzake de hoofdbestemming zelf geen bijzondere band met het MPI Zevenbergen oplegt.

Het middel dat er van uitgaat dat de verordenende voorschriften van de verkaveling enkel zorgwoningen in functie van het MPI Zevenbergen toestaan, faalt dan ook in rechte en in feite. De verzoekende partijen tonen bijgevolg niet naar genoegen van recht aan dat de beoordeling van de verwerende partij - dat de aanvraag verenigbaar is met de verkavelingsvergunning - onjuist of kennelijk onredelijk is.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.2.25 VCRO.

De verzoekende partijen voeren aan dat er een vergunning werd verleend alvorens een gemeenteraadsbeslissing werd genomen over de zaak der wegen. Zij stellen dat er "met betrekking tot de wegenis in functie van de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen die op verschillende plaatsen van het perceel gelegen zijn, en over de aansluiting ervan met de Bijlstraat", geen beslissing van de gemeenteraad voorhanden is. Voor de private opritten, parkings en brandweg is er volgens de verzoekende partijen nood aan de aanleg van een nieuwe weg opdat deze toegankelijk zouden zijn.

2.

De verwerende partij voert in hoofddorde aan dat het middel onontvankelijk is, nu het ingeroepen middel geen betrekking heeft op de thans bestreden beslissing. De terreinaanlegwerken worden immers voorzien in de vergunning die voor de Raad werd aangevochten onder rolnummer RvVb/0778/A/0763.

In ondergeschikte orde voert de verwerende partij aan dat het desbetreffende lot 25 onmiddellijk aansluit bij de Bijlstraat die reeds in de verkaveling voorzien is en waaromtrent de gemeenteraad reeds op 29 augustus 2011 een beslissing heeft genomen. Zij stelt dat de verhardingen die op lot 25 worden voorzien private opritten, parkings en een brandweg -dienstig voor de bewoners en gebruikers van het perceel zelf- zijn. Deze hebben volgens de verwerende partij geen openbaar karakter, en zij verwijst naar rechtspraak ter zake van de Raad en het Hof van Cassatie.

De “weg” betreft volgens de verwerende partij een louter private toegangsweg op lot 25, in functie van 1 perceel waarop een sociale (meergezins)woning wordt opgericht. Deze “weg” staat niet in functie van het ontsluiten van andere percelen en betreft dus een louter private toegangsweg, aldus de verwerende partij.

3.

De tussenkomende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting in hoofddorde dat het middel feitelijke grondslag mist, nu de thans bestreden beslissing enkel de bouw van de meergezinswoning betreft en voor de terreinaanlegwerken (inclusief private opritten) een aparte vergunningsbeslissing is genomen, die overigens werd aangevochten met een apart beroep tot nietigverklaring (gekend onder rolnummer RvVb/1415/0778/0763).

In ondergeschikte orde stelt zij dat het middel ook ongegrond is. Zij stelt dat uit artikel 4.2.25 VCRO duidelijk blijkt dat de bevoegdheid van de gemeenteraad gekoppeld is aan de opname in het gemeentelijk wegnnet, zodat deze bepalingen enkel een rol spelen bij openbare wegen en niet bij een private wegenesis.

De tussenkomende partij stelt dat er in dit geval sprake is van een project op één lot (lot 25) van de vergunde verkaveling met aanleg van wegenesis. Dit lot is bereikbaar van de openbare weg en zoals blijkt uit het inplantingsplan wordt het terrein ingericht met private parkings, tuin en oprit.

De aangevraagde terreinwerken hebben volgens de tussenkomende partij geen betrekking op openbare wegen:

- De parkeerplaatsen staan enkel in functie van bewoners meergezinswoning;
- Er wordt tevens een gemeenschappelijke doch private tuin aangelegd voor de bewoners van de woongelegenheden;
- De woongelegenheden worden opgericht op één lot (25) van de verkaveling dat grenst aan een voldoende uitgeruste weg;
- De afvalophaling moet nog steeds gebeuren aan de vandaag reeds aangelegde weg nu er geen keerpunten of dergelijke voorzien zijn.

In de vergunningsbeslissing van de terreinaanlegwerken wordt overigens uitdrukkelijk bevestigd dat er enkel private opritten, parkings en brandweg dienstig voor de bewoners en gebruikers van het perceel zelf worden voorzien en er geen bijkomende openbare wegen worden voorzien.

Er is volgens de tussenkomende partij dus enkel sprake van een private wegenesis; zoniet zou elke private oprit bij elke woning in Vlaanderen een gemeenteraadsbeslissing behoeven.

De brandweg die voorzien is over de private oprit (in grasdals) noopt vanzelfsprekend niet tot een andere conclusie volgens de tussenkomende partij. Deze weg wordt enkel door de brandweer gebruikt ingeval van calamiteiten, doch dit wil niet zeggen dat er een algemene openbare toegang is voor éénieder.

4.

De verzoekende partijen dupliceren dat het middel geen feitelijke grondslag mist, nu een vergunningverlenende overheid geen vergunning kan verlenen voor 10 woongelegenheden, zonder daarbij rekening te houden met de toegankelijkheid van de aangrenzende terreinen.

De verzoekende partijen stellen verder dat er in casu sprake is van “een private weg, met een openbaar karakter, daar de weg er in bestaat om de toegankelijkheid van de aangrenzende terreinen te verzekeren”. De private eigendomsstructuur van de wegenesis sluit volgens de verzoekende partijen niet uit dat deze een openbare of quasi-openbare bestemming kan krijgen.

5.

De verwerende partij voegt daaraan in haar laatste nota niets toe.

6.

De tussenkomende partij herhaalt dat een brandweg geen openbaar karakter heeft, nu deze niet voor het gebruik van eenieder is bestemd. Zij voegt daar nog aan toe dat een brandweg volgens de rechtspraak van de Raad bestemmingsongevoelig is en aldus niet deelneemt aan de realisatie van de bestemming. Deze kan volgens de tussenkomende partij dan ook niet worden aangegrepen om een (quasi)openbare bestemming te geven aan de private weg/oprit.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.2.25 VCRO luidt als volgt:

“Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.

Als de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid had, maar geen beslissing heeft genomen over de zaak van de wegen, roept de provinciegouverneur op verzoek van de deputatie of de Vlaamse Regering, de gemeenteraad samen. De gemeenteraad neemt een beslissing over de zaak van de wegen en deelt die beslissing mee binnen een termijn van zestig dagen vanaf de samenroeping door de provinciegouverneur.”

Uit deze bepaling volgt dat een beslissing over de zaak van de wegen noodzakelijk moet voorafgaan aan de afgifte van een bouwvergunning waarin wordt voorzien in de aanleg van wegenis die een openbare of quasi-openbare bestemming kan krijgen.

Bepalend voor de bevoegdheid van de gemeenteraad is de vraag of de wegenis al dan niet openbaar gebruikt zal worden.

Onder “openbaar” gebruikt dient verstaan te worden, wegen die voor het publiek verkeer openstaan, terwijl dit niet noodzakelijkerwijze impliceert dat deze wegen daarom ingericht worden voor het voertuigenverkeer in het algemeen (Cass. 20 december 1995, P.95.0770.F).

De vraag of de in de vergunningsaanvraag voorziene wegenis een openbare of een quasi-openbare bestemming kan krijgen, moet worden beoordeeld aan de hand van de gegevens van het dossier. De Raad beschikt slechts over een marginaal toetsingsrecht in dit verband en kan zijn beoordeling niet in de plaats stellen van die van de overheid. Hij kan enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid wettig tot haar beslissing is gekomen, met andere woorden of zij op grond van juiste feitelijke gegevens in redelijkheid heeft kunnen beslissen dat er *in casu* geen bijkomende openbare wegen worden voorzien.

2.

De verwerende en tussenkomende partij kunnen niet worden bijgetreden wanneer zij in hoofdorde argumenteren dat het middel feitelijke grondslag mist omdat de terreinaanlegwerken in een andere beslissing werden vergund.

Er moet inderdaad worden vastgesteld dat de aanvrager het project heeft opgesplitst in twee afzonderlijke aanvragen, met name enerzijds een aanvraag voor de aanleg van een meergezinswoning en anderzijds een aanvraag voor terreinaanlegwerken bij deze meergezinswoning.

Artikel 4.3.5, §3 VCRO bepaalt evenwel dat, ingeval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen kan worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend.

Uit de samenlezing van deze bepaling met de bepaling van artikel 4.2.25 VCRO volgt dan ook dat, indien de afzonderlijke vergunde terreinaanlegwerken betrekking zouden hebben op wegenis met een (quasi)openbaar karakter, er een voorafgaande beslissing over de zaak van de wegen moet voorliggen vooraleer de overheid een stedenbouwkundige vergunning voor de meergezinswoning kan verlenen.

3.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de meergezinswoning en terreinaanlegwerken worden ingeplant op één lot (lot 25) van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling met aanleg van wegenis (Bijlstraat) waarvoor de gemeenteraad reeds haar goedkeuring heeft verleend (bij besluit van 29 augustus 2011). Het lot 25 is bereikbaar via deze openbare weg (Bijlstraat).

Uit de stukken van het dossier blijkt verder dat op lot 25 enkel private opritten (in grasdals) worden voorzien om de eveneens private parkeerplaatsen (15) te bedienen, evenals een brandweg.

De verzoekende partijen poneren dat er “voor de private opritten, parkings en brandweg [...] nood [is] aan de aanleg van een nieuwe weg”, maar zij lichten dit niet toe en dit blijkt ook niet uit de stukken waarop de Raad acht kan slaan.

De verzoekende partijen stellen verder dat het enkele feit dat het gaat om private opritten, parkings en een brandweg, “niet uitsluit” dat deze een (quasi)openbare bestemming “kan” krijgen, zonder dat zij een poging ondernemen om aannemelijk te maken dat de oprit en de parkingplaatsen openbaar gebruikt zullen worden.

De verzoekende partijen beperken zich tot de stelling dat de voorziene brandweg te beschouwen is als een weg met een openbare bestemming, nu deze niet enkel ten dienste staat voor het welzijn van de bewoners van de meergezinswoning, maar ook van de omliggende woningen en hun bewoners. Dit standpunt kan niet worden bijgetreden, nu de brandweg enkel openstaat voor de brandweerdiensten ingeval van een calamiteit, zodat in alle redelijkheid niet kan worden gesteld dat deze weg openstaat voor het gebruik van allen. De loutere omstandigheid dat brandveiligheid ook de bewoners van de andere bewoners uit de verkaveling aanbelangt, doet geen afbreuk aan deze vaststelling.

Nu de verzoekende partijen niet aantonen dat de terreinaanlegwerken op lot 25 in functie van de bouw van de meergezinswoning de aanleg van (semi)openbare wegenis inhouden, diende de bestreden beslissing niet voorafgegaan te worden door een beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een vierde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCCRO, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel, het materiële motiveringsbeginsel en artikel 2 en 3 van de motiveringswet.

De verzoekende partijen stellen dat, voor zover aangenomen zou worden dat de verkavelingsvergunning geldig werd verleend en de aanvraag in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften, dit de vergunningverlenende overheid niet ontslaat van de verplichting om haar beslissing te rechtvaardigen vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand.

De verzoekende partijen voeren aan dat wanneer de verleende verkavelingsvergunning over de aspecten van de goede ruimtelijke ordening het stilzwijgen bewaart, zoals *in casu* het geval is, de vergunningverlenende overheid verplicht is om haar beslissing toereikend te motiveren vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening. De goede ruimtelijke ordening is volgens de verzoekende partijen niet gewaarborgd louter op grond van het feit dat de voorschriften uit de verkavelingsvergunning worden gerespecteerd. Dit is zeker niet het geval wanneer, zoals *in casu*, niet alle aandachtspunten en criteria vermeld in artikel 4.3.1, §2 VCRO werden behandeld. *In casu* zijn de aspecten van mobiliteit, veiligheid, hinderaspecten en dergelijke meer geëncorporeerd in de verkavelingsvergunning zelf, aldus de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen argumenteren dat in de eerste plaats dient uitgegaan te worden van de onmiddellijke omgeving, en dat het hier gaat om een rustige woonwijk waarbij de plaatselijke ordening gedetermineerd wordt door gekoppelde bebouwing met eengezinswoningen. De aanvraag betreft “een project van aanzienlijke omvang”, hetwelk niet (zonder meer) als verenigbaar kan worden geacht met de woningen van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen vervolgen dat het project niet functioneel inpasbaar is in het kleinschalige woonweefsel waaruit de omliggende omgeving is opgebouwd. Dergelijk project houdt een “maximalisatie” in van de invulling van de verkavelingsvergunning zonder rekening te houden met het karakter van de omgeving.

Het loutere feit dat er maar liefst 48 bewoners bijkomen, is volgens de verzoekende partijen niet in verhouding met de huidige bewoning in de Bijlstraat.

De verzoekende partijen zien ook een groot probleem op het vlak van mobiliteit. Er worden 10 woningen gecreëerd, waarvoor er slechts 10 gewone parkeerplekken en 5 mindervalide plaatsen worden voorzien. Het aan- en afrijden van bewoners zal heel wat overlast veroorzaken in een thans rustig gelegen woonwijk. Vier woningen worden ingericht als zorgwoning, en rekening houdende met de specifieke kenmerken hiervan dienen volgens de verzoekende partijen extra parkeerplaatsen worden voorzien voor o.a. verplegend personeel, hulpverleners en familie.

Daarenboven worden de rust en de privacy “bovenmatig” verstoord volgens de verzoekende partijen. Op slechts enkele meters afstand van de woningen van de verzoekende partijen wordt een “buitengalerij voorzien met 10 buitendeuren die allemaal uitkijken op de zijgevel en de ganse lengte van de tuin van de verzoekende partijen, waardoor er rechtstreekse inkijk ontstaat in hun

tuinen. Ook zal er lawaaihinder ontstaan van de deuren die worden geopend en gesloten en van bezoekers en bewoners. Ook het starten en stoppen van auto's en brommers brengt volgens de verzoekende partijen heel wat geluidsoverlast met zich mee. De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partijen nagelaten om hierop in te gaan.

De verzoekende partijen besluiten dat de draagkracht van het perceel ernstig wordt overschreden door de inplanting van dergelijke grootschalige infrastructuur.

2.

De verwerende partij merkt met verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State en de Raad op dat het voor de beoordeling van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening volstaat dat de aanvraag wordt getoetst aan de voorschriften van de verkavelingsvergunning. Enkel in die mate dat de verkavelingsvergunning over sommige aspecten van de goede ruimtelijke ordening het stilzwijgen bewaart of daarover een eigen beoordelingsruimte toelaat, moet de vergunningverlenende overheid overgaan tot een eigen beoordeling van de aanvraag.

De verwerende partij stelt dat zij deze rechtspraak heeft toegepast, en de aanvraag in eerste instantie heeft getoetst aan de verkavelingsvoorschriften.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partijen wel een aantal elementen aanhalen die vermeld staan in artikel 4.3.1, §2 VCRO, doch dat een aantal van deze aspecten wel degelijk reeds geregeld zijn in de verkavelingsvergunning en dat zij er niet in slagen aan te tonen dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening foutief of kennelijk onredelijk zou zijn. De Raad mag zich bij deze beoordeling niet in de plaats stellen van de overheid.

Met betrekking tot de uiteenzetting door de verzoekende partijen van de bestaande toestand, merkt de verwerende partij op dat er *in casu* evenwel een verkavelingsvergunning van kracht is, die uitdrukkelijk in de voorschriften voorziet in de oprichting van 24 loten voor gekoppelde bebouwing (waaronder die van de verzoekende partijen op lot 15 en 16) én één lot voor een gebouw met 10 sociale woningen.

De verwerende partij stelt dat in de verkavelingsvergunning zelf reeds werd opgenomen dat de meergezinswoning op lot 25 in overeenstemming is met de 24 loten voor gekoppelde bebouwing, en zij verwijst naar de motivering in de verkavelingsvergunning dat de meergezinswoning weliswaar een andere typologie zal hebben dan de ééngezinswoningen, maar dat ze een architecturale overgang inhoudt die als scharnier optreedt tussen de meer grootschalige gebouwen van het MPI Zevenbergen en de ééngezinswoningen in het woongebied.

Bijgevolg diende in de bestreden beslissing geen beoordeling inzake de bestaande toestand meer gemaakt te worden. In dat opzicht heeft de kritiek van de verzoekende partijen dan ook geen betrekking op de bestreden beslissing, maar wel op de verkavelingsvergunning die niet werd aangevochten door de verzoekende partijen. De verzoekende partijen, die bij de aankoop van hun percelen zeer goed op de hoogte waren dat lot 25 bebouwd zou worden met 10 sociale woningen, hebben door deze verkavelingsvergunning niet aan te vechten het belang verloren bij dit middel.

Ook voor wat betreft de functionele inpasbaarheid verwijst de verwerende partij naar de beoordeling in de verkavelingsvergunning. Bij het vaststellen van de verkavelingsvoorschriften werden ook de in de omgeving bestaande functies beoordeeld. Omdat de vigerende verkavelingsvoorschriften geen ruimte laten voor interpretatie wat betreft de functie, diende de functionele inpasbaarheid niet meer afzonderlijk te worden beoordeeld in de bestreden

beslissing, die zich dan ook mocht beperken tot de vaststelling dat de functie (zorgwonen en (sociaal) wonen) conform de voorschriften van de verkaveling is.

Ook de bouwdichtheid diende niet meer beoordeeld te worden, nu de voorschriften 10 woongelegenheden toelaten en op het verkavelingsplan tevens de oppervlakte van het totale lot 25 wordt weergegeven, zodat op die manier in de voorschriften de bouwdichtheid voor het terrein werd vastgelegd.

Wat het mobiliteitsaspect betreft, wordt in hoofddorde opgemerkt dat dit middel betrekking heeft op de terreinaanlegwerken die afzonderlijk werden vergund. Ondergeschikt merkt de verwerende partij op dat de aanvraag voorziet in 10 gewone parkeerplaatsen en 5 mindervalide plaatsen, en daarenboven nog in één fietsenstalling in open lucht. Aangezien er conform de voorschriften 10 wooneenheden worden voorzien, komt dit neer op 1,5 parkeerplaats per woongelegenheden, wat een standaard verhouding is. De verzoekende partijen tonen ook niet aan dat de motivering in de bestreden beslissing niet zou volstaan, en tonen geenszins concreet aan dat er parkeeroverlast te vrezen valt.

De beweerde hinderaspecten die betrekking hebben op rust, privacy en geluidshinder, en ook de beweerde overschrijding van de ruimtelijke draagkracht, zijn volgens de verwerende partij allemaal terug te leiden tot, en vinden hun oorsprong in, de in de verkavelingsvergunning voorziene 10 woongelegenheden. Enige beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening is dan ook niet noodzakelijk volgens de verwerende partij. Daarnaast tonen de verzoekende partijen hun beweringen niet concreet aan volgens de verwerende partij.

3.

De tussenkomende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting dat de vergunningverlenende overheid over een ruime beoordelingsvrijheid beschikt, en dat de Raad slechts over een marginaal toetsingsrecht beschikt.

De tussenkomende partij verwijst eveneens naar artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO, dat bepaalt dat, indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend is in een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze werd afgeweken, en in zoverre die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten vermeld in 1° behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De tussenkomende partij stelt dat de kritiek van de verzoekende partijen aangaande de bestaande toestand neerkomt op een kritiek van het voorzien van dergelijke meergezinswoning met dergelijke inplanting. Deze inplanting was evenwel reeds voorzien in de verkaveling waarbij op het plan de bouwzone was aangegeven en de voorschriften een meergezinswoning toelaten. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook op afdoende wijze gemotiveerd dat de aanvraag conform de duidelijke en ondubbelzinnige voorschriften van de verkaveling is. Een zelfde redenering gaat op voor de functionele inpasbaarheid: opnieuw kan worden verwezen naar de verkaveling waaraan de aanvraag voldoet.

De tussenkomende partij merkt met betrekking tot de bouwdichtheid op dat de verzoekende partijen niet aantonen dat er 48 bewoners zullen bijkomen in de 10 woningen. In de voorschriften van de verkaveling staat uitdrukkelijk dat de bouwzone geschikt is voor een meergezinswoning met 10 woongelegenheden, zodat ook 10 gezinnen aldaar kunnen resideren.

Aangaande de mobiliteitsimpact stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen ten onrechte blijven beweren dat er een bebouwing vooropgesteld zou zijn met paviljoentjes, doch dat dit geenszins strookt met de voorschriften van de verkaveling. De verzoekende partijen gaan

er ook ten onrechte van uit dat er minstens 2 parkings per appartement moeten worden voorzien, maar gaan daarbij volledig voorbij aan de concrete bestemming van het project, met name een invulling met 6 sociale woningen en 4 zorgwoningen. Om reden van sociale invulling is de aanwezigheid van openbaar vervoer belangrijk, wat eveneens werd aangehaald in de bestreden beslissing.

De ingeroepen hinderaspecten inzake rust, privacy en lawaaihinder komen opnieuw neer op kritiek op het voorzien van dergelijk project, terwijl de inplanting, invulling, afmetingen, bouwtypologie, ... volledig in overeenstemming zijn met de voorschriften van de verkaveling. Hetzelfde geldt voor de kritiek van de verzoekende partijen dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt overschreden.

4.

De verzoekende partijen betwisten dat de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd wordt door het naleven van de voorschriften uit de verkavelingsvergunning.

De verzoekende partijen stellen dat het onduidelijk is wat de bestemming van de aangevraagde "huurappartementen" zijn, en stellen dat het hier niet gaat om woongelegenheden die worden ingericht in functie van het MPI Zevenbergen, hetgeen een groot verschil uitmaakt op het vlak van de mobiliteit. Het staat volgens de verzoekende partijen vast dat de verwerende partij niet is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, nu in de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk vermeld staat dat op lot 25 woningen zullen worden opgericht voor gezinnen met één of meerdere mindervalide gezinsleden welke voor dagzorg beroep kunnen doen op de zorgen van het MPI.

De verwerende partij gaat er volgens de verzoekende partijen volledig aan voorbij aan het feit dat met de voorliggende aanvraag een volledig andere invulling wordt gegeven aan lot 25 dan hetgeen in de verkavelingsvergunning is bepaald en dan dat wat steeds gecommuniceerd is geweest aan de verzoekende partijen, nl. dat het enkel gaat om zorgwoningen in functie van MPI Zevenbergen.

De verzoekende partijen brengen verder nog foto's bij waaruit blijkt dat er thans al heel wat wagens aanwezig zijn in deze smalle straat (Bijlstraat), waarbij zij opmerkt dat momenteel nog niet alle huizen gebouwd en bewoond zijn. De verzoekende partijen stellen verder nog dat het niet duidelijk is waarom de tussenkomen partij er van uitgaat dat de toekomstige bewoners niet over één of twee wagens zullen beschikken.

5.

De tussenkomen partij antwoordt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog op het standpunt van de verzoekende partijen in de wederantwoordnota. Zij stellen dat het standpunt dat het lot 25 enkel een invulling kan krijgen in functie van het MPI Zevenbergen onjuist is, en dat dit hoe dan ook niet tot een andere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kan leiden. De verzoekende partijen verwijzen naar een passage uit de verkavelingsvergunning, maar zelfs in deze lezing betekent dit nog steeds dat er gezinnen zullen worden gehuisvest, weliswaar met een mindervalide gezinslid. Er dringt zich vanuit de goede ruimtelijke ordening geen andere beoordeling op indien er een uitsluitende invulling in functie van het MPI wordt aangehouden.

6.

De verwerende partij voegt hier niets aan toe in haar laatste nota.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen stellen in dit middel in essentie dat de verwerende partij in alle redelijkheid niet kon oordelen dat een dergelijk grootschalig project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en met de in de omgeving bestaande toestand.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van de bestreden beslissing, luidt als volgt:

“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een ...bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, § 1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

(...)"

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een niet-vervallen verkavelingsvergunning, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van de verkavelingsvergunning, ook wat betreft de principes van de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze de decretale criteria en aandachtspunten regelt en behandelt. De beoordeling van de overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften volstaat in dat geval om de toets met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

De bestreden beslissing vergunt een meergezinswoning met 10 wooneenheden, waarvan 4 zorgwoningen, op een perceel dat gelegen is binnen de goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling "Kleine Schawijk" (lot 25).

Deze verkaveling voorziet in de creatie van 24 loten bestemd voor eengezinswoningen in halfopen verband en één groot lot (25) van 1.786 m² dat bestemd wordt voor de bouw van een meergezinswoning met maximum 10 wooneenheden. De verkavelingsvergunning bevat gedetailleerde voorschriften over het maximaal aantal wooneenheden (10), de typologie (open bebouwing), de concrete inplanting (bouwzone vastgesteld op grafisch plan), het bouwvolume (gabarit en vloerpeil), dakvorm (plat dak), terrassen, evenals voorschriften voor de invulling van het niet-bebouwde gedeelte (verhardingen, inrichtingselementen, afsluitingen).

Aangezien de aanvraag gelegen is in een rechtsgeldige, niet-vervallen verkaveling die gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften bevat, vermocht de verwerende partij zich voor wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beperken tot een toetsing aan deze voorschriften van de verkavelingsvergunning voor wat betreft die criteria en aandachtspunten van goede ruimtelijke ordening die uitdrukkelijk zijn geregeld. Deze voorschriften van de verkavelingsvergunning dragen immers reeds een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in zich.

De verzoekende partijen argumenteren in essentie dat een dergelijk groot project niet past binnen de bestaande toestand die bestaat uit gekoppelde eengezinswoningen en dat er bovenmatige hinder (mobiliteit, parkeren, geluid, verlies van rust en privacy) zal worden veroorzaakt en dat de motivering van de bestreden beslissing niet afdoende is. Er moet evenwel opgemerkt worden dat al deze zaken terug te leiden zijn naar de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning, die lot 25 nu eenmaal heeft bestemd voor de bouw van een meergezinswoning met maximum 10 woongelegenheden.

De verwerende partij heeft uitdrukkelijk onderzocht of de voorschriften van de verkavelingsvergunning werden nageleefd en heeft haar beslissing met redenen omkleed:

“ ...

De voorschriften zijn ook duidelijk en ondubbelzinnig. De aanvraag is conform de voorschriften van de verkaveling:

- *De verkaveling voorziet een meergezinswoning met maximum 10 woongelegenheden.*
- *De aanvraag is binnen de bouwzone gelegen*
- *De bouwhoogte bedraagt 6,31m, met een terugspringende verdieping van 2,64m op 2m van het gevelvlak*
- *De verhardingen dienen te gebeuren in waterdoorlatende materialen*
- *Zonnepanelen op het dak zijn toegelaten*

(...)”

Nu de aanvraag is gelegen in een verkaveling met gedetailleerde voorschriften en hiervan niet wordt afgeweken, mocht de verwerende partij zich in hoofdzaak beperken tot een verwijzing naar de conformiteit met de verkavelingsvoorschriften die de goede ruimtelijke ordening in zich dragen, en was een uitgebreide motivering met betrekking tot deze aspecten van de goede ruimtelijke ordening niet meer nodig.

In zoverre de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota nog aanvoeren dat de voorschriften van de verkaveling niet worden nageleefd, nu niet alle woongelegenheden in functie van het MPI staan, kan worden verwezen naar de beoordeling van het tweede middel.

De verwerende partij overweegt vervolgens nog het volgende met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De Bijlstraat is een nieuwe zijstraat van de Schawijkstraat in Ranst, bijna op de grens met Wommelgem. Ze vormt de overgang tussen een woonwijk met vrijstaande kleine tot middelgrote eengezinswoningen en het medisch pedagogisch instituut Zevenbergen. De centra van Ranst en Wommelgem zijn op ongeveer 2 kilometer afstand gelegen.

In de Bijlstraat werden 24 loten voorzien voor halfopen bebouwing. Bijna alle beroepers wonen hier in recent gebouwde woningen. Deze gebouwen hebben 3 bouwlagen waarvan de bovenverdieping teruggetrokken is. 4 woningen werden voorzien in een profiel van 2 bouwlagen met zadeldak.

Verder is het Zevenbergenbos in de omgeving.

Het ontwerp is functioneel inpasbaar in deze omgeving

De voorgestelde functie is conform de voorschriften van de verkaveling. Zorgwonen en (sociaal) wonen zijn conform de bestaande bestemmingen in de onmiddellijke omgeving.

Er worden voldoende maatregelen genomen om geen overlast te veroorzaken

Er worden in totaal 15 parkeerplaatsen voorzien voor 10 appartementen. Er is een fietsenstalplaats voorzien. De voorzieningen zijn voldoende om geen parkeeroverlast in de omgeving te veroorzaken. Openbaar vervoer is op enkele honderden meter te voet bereikbaar.

De afmetingen zijn volledig conform de voorschriften van de verkaveling.

Het gabarit is bovendien vergelijkbaar met de bestaande woningen in de Bijlstraat.

Ook visueel past het ontwerp in de straat

Het gebouw wordt opgericht met een gelijkaardig uitzicht van de bestaande woningen in de Bijlstraat.

Er wordt geen enkel element aangebracht waaruit blijkt dat de hinder buitenproportioneel zou zijn.

(...)"

In zoverre de verzoekende partij aanvoeren dat het aantal parkeerplaatsen niet volstaat en dat hierdoor bovenmatige hinder voor de buurt zal worden veroorzaakt, moet worden opgemerkt dat de verkavelingsvoorschriften niet uitdrukkelijk het aantal parkeerplaatsen vastleggen. Op dit punt bevat de bestreden beslissing evenwel een concrete en afdoende motivering. Zoals blijkt uit bovenstaande overwegingen, gaat de verwerende partij er van uit dat er in totaal 15 parkeerplaatsen worden voorzien voor 10 woongelegenheden, waarvan 4 zorgwoningen, en dat er een fietsenstalling voorzien is. De verwerende partij wijst er ook op de mogelijkheid van openbaar vervoer, en is van mening dat deze voorzieningen voldoende zijn om geen parkeeroverlast in de omgeving te veroorzaken. De verzoekende partijen zijn het niet eens met deze beoordeling, maar maken niet aannemelijk dat de verwerende partij zich heeft gesteund op foutieve gegevens of dat deze beoordeling kennelijk onredelijk is.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba **DE ZONNIGE KEMPEN** is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 oktober 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT